

10 Conseils aux Bailleurs pour diminuer de 50 % leurs problèmes locatifs et avoir la paix !

1. SOYEZ PRECIS DANS VOS ATTENTES

Renseignez, avant la signature du contrat de location, toutes les informations légales et charges liées à l'immeuble. Précisez l'affectation prévue des pièces et le nombre de personnes qui pourront occuper ces points avec bailleur et locataire.

Des doutes sur le cadre légal complexe de la location ou sur la rédaction de votre contrat ?

- ▶ Choisissez une agence immobilière reconnue pour vous encadrer ou adresser-vous à votre juriste.
- ▶ Contactez-nous pour des références d'agences agréées avec lesquels nous travaillons.

2. CONFORMEZ-VOUS À LA LOI

Un bail précis est indispensable. Informez-vous sur la cadre légal stricte ainsi que les clauses valables ²

Besoin d'une base de bail type clair et précis ?

Consultez notre site <https://www.expertsnicolai.be/liens-docs-utiles/>

- ▶ Comment enregistrer votre bail :

<https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement-bail>

3. COMMUNIQUEZ D'EGAL A EGAL AVEC VOTRE LOCATAIRE

Nous pouvons ne pas être d'accord sur certains points sans rentrer dans un rapport de force. La convivialité, l'écoute et le respect de chacun sont indispensables pour une relation locative sereine. La mise en location d'un logement en bon état et propre sera néanmoins votre meilleur atout.

- ▶ *Des problèmes de communication ? Nous sommes aussi formés pour vous aider.*

4. NE LOUEZ PAS A UN AMI OU METTEZ VOTRE IMMEUBLE EN GESTION

Rien n'est plus compliqué que de louer à des amis. Tous les prétextes seront bons pour être dérangé ou appelé à tout moment. Si vous envisagez la location d'un de vos immeubles à un proche, confiez tant la rédaction du contrat de location que la gestion à un tiers (professionnel agréé). De même que si vous résidez à l'étranger ou trop éloigné de l'immeuble loué.

Besoin d'un professionnel ?

- ▶ Contactez-nous pour des références d'agences agréées avec lesquels nous travaillons.

5. PREVEZ VOTRE LOCATAIRE AVANT TOUTE VISITE ET OBTENEZ SON ACCORD

Rappelez-vous le premier point, vous n'accepteriez sans doute pas que votre locataire arrive à l'improviste chez vous. Même si c'est votre immeuble, toute visite s'annonce préalablement. De même que si vous prévoyez d'envoyer un de vos corps de métiers pour une intervention.

- ✓ Visiter votre immeuble 1 X / an et soulevez toutes les questions nécessaires relatives à l'occupation.
- ✓ Préalablement à votre visite annuelle, demandez à votre locataire qu'il vous prépare copie des attestations d'entretiens et assurance à sa charge.

▶ Vous anticiperez et vous pourrez mieux gérer un petit souci avant qu'il ne devienne une grosse surprise...

Conseil : Un appel téléphonique pour prendre les convenances de votre locataire est plus convivial qu'un courrier recommandé tentant de lui imposer votre date et heure de visite. Si possible, confirmez par mail, sms ou courrier la date et heure de visite convenue.

Votre locataire ne réagit pas ?, il est peut-être tout simplement en congé.

Toujours pas de réaction ? Demandez un 1er conseil gratuit à votre expert ou agence.

- ✓ Sur demande et si nous sommes en charge de votre état des lieux, notre bureau peut faire la visite annuelle à votre place. Contactez-nous pour connaître le coût.

6. RECONNAISSEZ LES EFFORTS DE VOTRE LOCATAIRE

Il arrive que le locataire ait réglé de petits soucis qui sortent de l'entretien locatif usuel. Même minime ou normal, reconnaissez chaque effort qu'il aura fait ainsi que le dérangement éventuel pour des travaux que vous auriez réalisés en cours de location.

Quels sont les travaux à charge du locataire ou du bailleur ?

▶ Consultez notre site : <https://www.expertsnicolai.be/liens-docs-utiles/>

- ✓ Liste non limitative des réparations locatives (Wallonie)
- ✓ -Liste non limitative des réparations locatives (Bruxelles-Capitale)

7. REPORTEZ EVENTUELLEMENT VOTRE INDEXATION

Suivant la qualité de vos relations locatives et particulièrement si le loyer est payé correctement et/ou si l'indexation est faible, reportez à l'année suivant une indexation peu significative.

▶ **Conseil :** Lors de la conclusion du bail, précisez oralement que vous n'envisagez pas d'indexer systématiquement le loyer si vous constatez que la maison est bien entretenue.

▶ **Conseil :** Même si vous n'indexez pas votre loyer, écrivez officiellement au locataire pour l'informer de votre décision tout en précisant qu'elle n'est pas nécessairement systématique. Cela l'encouragera au maintien de bonnes relations locatives.

8. N'ACCEPTÉZ PAS TOUTES LES DEMANDES DE VOTRE LOCATAIRE POUR FAIRE PLAISIR

Les entretiens et petites réparations restent locatifs ! Si vous commencez par intervenir pour changer une ampoule ou resserrer une charnière vous risquez fort d'être dérangé souvent.

✓ Si nous sommes en charge de votre état des lieux, nous aiderons locataire et bailleur à clarifier cela dès le départ.

▶ **Conseil** : communiquez la liste de vos corps de métiers habituels dès la prise de location et renvoyez le locataire vers ceux-ci s'il souhaite voir exécuter, à ses frais, une petite intervention réputée locative.

▶ **Conseil** : communiquez une copie des modes d'emplois des équipements de l'immeuble

9. LES CADEAUX, C'EST A LA FIN !

Les bons comptes font les bons amis ! Cela est valable tant pour un loyer restant dû que des intérêts de retards, des indemnités de rupture ou des dégâts locatifs. Acceptez également d'inclure le moindre débours justifié du locataire dans vos décomptes.

Bien gérer ses affaires c'est avoir des décomptes précis sur base duquel vous pourrez alors, en fin de location, faire un geste financier de remerciement pour, par exemple, une petite nuisance occasionnée pour une réparation faite en cours d'occupation ou, tout simplement, pour le parfait respect des obligations locatives.

10. NE VOUS IMPROVISEZ PAS JURISTE OU EXPERT

Vous êtes très exigeant ? Vous craigniez des pertes financières / immobilières ? Vos relations locatives sont compliquées ? Vous avez eu de mauvaises expériences ? Dès le départ, faites-vous encadrer par des professionnels.

Outre les présents conseils, l'intervention d'un bureau d'experts neutre, reconnu comme le nôtre, couplé à la mise en location par un agent immobilier agréé garantit un traitement 100% légal de votre dossier avec la possibilité de recourir à des assurances complémentaires.

Contactez-nous dès à présent pour toute question au 010/45.10.05

L'objectif de nos clients est simple : Être encadré par un bureau d'experts aguerris et accessibles pour pouvoir gérer et rentabiliser légalement son patrimoine immobilier, en toute sérénité.

www.expertsnicolai.be