

CONSEILS PRATIQUES POUR

Les PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS

BIEN DÉMARRER ET SÉCURISER VOTRE LOCATION

Le bail et l'état des lieux sont les deux piliers de toute relation locative. Lorsqu'ils sont clairs, complets et établis de manière objective, la plupart des litiges ne naissent tout simplement pas.

Les états des lieux locatifs sont notre spécialité. Notre force : l'impartialité. L'expert ne défend ni le bailleur ni le locataire : il constate. Un constat accepté par chacun ne se conteste pas ; c'est la meilleure protection contre le conflit.

1. AVANT LA LOCATION : UN BAIL CLAIR POUR CHACUN

- **Rédigez un bail écrit et complet**, accompagné de ses annexes légales (annexe explicative régionale, certificat PEB, ...).
- **Clarifiez les clauses d'entretien** : qui entretient quoi, à quelle fréquence et avec quelle preuve (chaudière, adoucisseur, ramonage, gouttières, jardin, ventilation, ...).
- **Désignez dans le bail l'expert** des états des lieux d'entrée et de sortie. Chaque partie reste libre de choisir le sien, mais un expert unique et impartial est plus simple et nettement moins coûteux pour chacun.
- **Vérifiez la conformité du logement** : salubrité, détecteurs de fumée, certificat PEB valide, le cas échéant permis de location.
- **Rénovez avec des matériaux résistants** et des accessoires en suffisance (porte-serviettes, porte-rouleau, ...).



- ✓ Des clauses d'entretien claires profitent aux deux parties. Notre expert peut vous aider à les formuler de manière précise et équilibrée, avant la signature du bail.

2. L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE : LA RÉFÉRENCE

- **Faites établir un état des lieux d'entrée détaillé et contradictoire**, à frais communs, pendant que le bien est inoccupé ou durant le premier mois d'occupation.
- **Sans état des lieux d'entrée**, le locataire est présumé avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à sa sortie : il devient très difficile de faire valoir des dégâts.
- **Préparez le rendez-vous** : clés, badges et télécommandes, relevé des compteurs, modes d'emploi et attestations d'entretien (chauffage, fosse, alarme, ...).
- **Enregistrez le bail et l'état des lieux** (obligation du bailleur) : à défaut, le locataire peut, sous conditions, partir sans préavis ni indemnité.



- ✓ Lors de l'état des lieux, l'expert remet au locataire de nombreuses fiches et conseils pratiques d'entretien et d'occupation. Un locataire bien informé est un locataire qui prend soin de votre bien.

NOUS TROUVER

Avenue Reine Astrid 16
B-1300 Wavre
Tél. 010 45 10 05
info@expertsnicolai.be
www.expertsnicolai.be

NOS SPÉCIALISATIONS

Estimations immobilières • Réceptions Provisoires • Etats des Lieux Locatifs / Avant-Travaux / Acquisitifs
• Indivision • Constats Techniques • Permis de Location • Expertises Judiciaires & Fiscales

SIÈGE SOCIAL (SUR RDV UNIQUEMENT)

Bureau d'Expertises NICOLAI & Associés srl : Av. Seigneurie de Walhain n°12 • B-1300 Wavre TVA : BE.0469.808.612 • IBAN : BE71 3401 8125 7369

3. PENDANT L'OCCUPATION

- **Avant la remise des clés, vérifiez que la garantie locative est réellement constituée** (somme effectivement versée, et non simple ouverture d'un compte), dans les formes et limites prévues par la loi. Si prévu, demandez la preuve d'assurance et du paiement du premier loyer.
- **Demandez chaque année** la preuve d'une assurance valable et les attestations d'entretien prévues au bail, et classez-les dans un dossier de location (bail, états des lieux, courriers, factures).
- **Prévoyez une visite annuelle** du bien avec votre locataire et confirmez par écrit toute décision ou information importante.
- **Travaux convenus en cours de bail** : fixez par écrit, contresigné par chacun, la prise en charge financière, le mode d'exécution, le respect des règles de l'art et le sort des travaux en fin de bail. Faites établir un avenant à l'état des lieux.
- **Lors d'une réparation**, demandez au réparateur l'origine de la panne : vétusté ou mauvaise utilisation ?
- **Indexation** : vérifiez chaque année les conditions légales applicables, qui peuvent dépendre notamment du certificat PEB.



- ✓ À charge du propriétaire : les grosses réparations, ce qui périt par vétusté ou force majeure et les désordres d'origine constructive (fissures, humidité ascensionnelle, ...). Le menu entretien reste à charge du locataire.

4. LA FIN DE LA LOCATION

- **Dès la réception du renon, fixez la date de l'état des lieux de sortie** de commun accord avec le locataire et l'expert, idéalement le jour de la remise des clés.
- **N'entreprenez aucuns travaux et ne relouez pas avant l'état des lieux de sortie.** Un bien repeint ou remis en état avant le constat, c'est une preuve perdue.
- **Munissez-vous de vos documents** : bail, état des lieux d'entrée, avenants, factures, courriers.
- **Libérez la garantie** sur base de l'état des lieux de sortie et d'une évaluation objective des dégâts, vétusté déduite.
- **En cas de défaillance grave, limitez-vous aux mesures conservatoires urgentes.** Ne jetez pas vous-même les objets abandonnés. Choisissez toujours la voie légale et privilégiez la conciliation au litige.



- ✓ L'expert compare l'entrée et la sortie, chiffre les dégâts vétusté déduite et propose une répartition objective. La grande majorité des dossiers se clôturent ainsi à l'amiable, sans juge de paix.

POURQUOI FAIRE APPEL À NOTRE CABINET ?

Plus de 30 ans d'expérience et plus de 50.000 missions en expertise immobilière nous ont appris une chose : un litige locatif se prévient bien plus facilement qu'il ne se règle.

- **Un expert impartial**, reconnu par les deux parties : un seul constat, accepté par chacun.
- **Une analyse technique** de la construction, des pathologies et de la vétusté.
- **Un conseil sur vos clauses d'entretien** pour un bail clair dès le départ.
- **Des fiches conseils remises au locataire** pour un meilleur entretien de votre bien.
- **Des experts formés à la conciliation** pour aider bailleur et locataire à trouver un accord, si faire se peut.

Pour votre prochain état des lieux, contactez-nous : 010 45 10 05 – info@expertsnicolai.be

www.expertsnicolai.be

RECOMMANDATIONS DE BONNE PRATIQUE ET NON-EXHAUSTIVES

CERTAINES DISPOSITIONS LEGALES IMPERATIVES PREVALENT SUR LES CLAUSES CONTRAIRES DU BAIL – RENSEIGNEZ-VOUS