



## **GUIDE & CONSEILS PRATIQUES AUX PROPRIETAIRES - BAILLEURS**

### **Immeubles Résidentiels**

#### **A. QUELQUES CONSEILS GENERAUX :**

- 1. Votre Bail et l'Etat des lieux détaillé constituent les éléments les plus importants de vos relations locatives. Prenez tous les conseils utiles auprès de professionnels pour établir ces 2 documents les plus essentiels. Prenez le temps pour rédiger un bail complet incluant les annexes légales. Pensez à inclure des clauses d'entretien détaillées et spécifiques.** Choisissez et nommez dans votre bail l'Expert qui sera en charge d'établir votre état des lieux et d'encadrer objectivement chaque partie pour éviter de devoir passer par les Tribunaux en cas de désaccord. Chaque partie a le libre choix de son expert mais un expert unique reviendra très souvent nettement moins cher à chacun.
- 2. Si vous rénovez le bien, choisissez de préférence des matériaux résistants qui constituent souvent un meilleur investissement à long terme.** Prévoyez des accessoires de salle de bain, de cuisine et autres en suffisance, pour éviter les trous de fixation et les accessoires disparates (par ex. portes serviettes, porte-rouleau).
- 3. Les réparations suivantes sont à charge du propriétaire, étant entendu qu'elles ne doivent pas toujours être effectuées :**
  - Les grosses réparations en l'absence de faute du locataire ;
  - Le remplacement de ce qui périt par vétusté ou force majeure, à l'exception de ce qui relève du menu entretien qui reste à charge du locataire
  - La réparation des dégâts d'origine constructive (ex : les fissures dues aux mouvements du bâtiment, l'humidité ascensionnelle, etc.).
- 4. Organiser un rendez-vous avec l'Expert immobilier reconnu et dont c'est le métier premier pour établir votre ETAT DES LIEUX D'ENTREE LOCATIVE détaillé (d'usage à frais partagés avec le locataire). Document des plus importants !**  
La législation actuelle prévoit qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée locative, le locataire est supposé avoir reçu les lieux dans l'état où ils se trouvent à la sortie. Le propriétaire a donc tout intérêt à faire établir un état des lieux d'entrée. A défaut, peu de possibilité de faire valoir d'éventuel dégâts...

#### **B. LORS DE LA MISE A DISPOSITION DE VOTRE IMMEUBLE :**

- 1. Préalablement à la délivrance de votre immeuble, vérifier que la garantie soit constituée tant administrativement que financièrement** (somme réellement consignée et non simple ouverture d'un compte vide). Si prévu, demandez la preuve de couverture d'assurance et du paiement du loyer convenu pour la remise des clés.
- 2. Lors de la remise des lieux préparer pour le locataire :**
  - Les jeux de clés identifiés qui seront remis au locataire
  - Les copies des modes d'emploi des équipements et conseils d'entretiens spécifiques (Parquet, dalle de sol, adoucisseur, ...)
  - Les factures, attestations et les preuves d'entretien (chauffage, fosse, alarme,...)
- 3. Enregistrer votre bail et votre état des lieux (Obligatoire).** A Défaut, la législation permet au locataire de quitter les lieux à tout moment, sans préavis et sans indemnité.
- 4. Vérifier que les compteurs aient bien été repris par le locataire entrant.** Pour les appartements et communs, demander annuellement au Syndic les justificatifs des consommations communes et adresser les par soucis de transparence au locataire.



5. **Faites un dossier dans lequel vous classerez et tiendrez tous les documents relatifs à la location : bail, état des lieux, preuve d'entretien, courriers, factures....**
6. **En cours d'occupation, prévoyez une visite annuelle de votre immeuble pour discuter avec votre locataire des points importants.** Confirmez au locataire par écrit, le cas échéant par lettre recommandée, toute décision et toute information locative importante.
7. **Si des travaux sont convenus de commun accord soyez prudent à bien définir les charges financières, la destination en fin de bail, la nature et le mode d'exécution des travaux.** Demandez que tout travail soit fait dans les règles de l'art. Etablissez vos accords par écrits contresignés par chacun.
8. **Vérifiez annuellement que le locataire a toujours une assurance valable et veillez à ce que les montants assurés soient suffisants. Demander annuellement les preuves d'entretiens.**
9. **Si vous faites effectuer des réparations aux appareils électroménagers ou autres, demandez au réparateur son avis quant à l'origine de la panne (mauvaise manipulation ou vétusté ?).**
10. **Surveillez la régularité des paiements des loyers et examiner annuellement vos possibilités d'indexation au sens de la loi.**

#### **C. POUR LA FIN DE LA LOCATION :**

1. **Organiser un rendez-vous de commun accord avec votre locataire et l'Expert immobilier en charge pour établir votre ETAT DES LIEUX DE SORTIE LOCATIVE.** Fixer une date le plus rapidement possible.
2. **Munissez-vous de l'ensemble de vos documents et courriers utiles à l'expert le jour de l'état des lieux de sortie.**
3. **En cas de défaillances graves limitez-vous à prendre les mesures conservatoires urgentes.** Ne jeter pas vous-même les objets abandonnés par un locataire défaillant. Préférer une conciliation à un litige. Choisissez toujours la voie légale, si besoin, en vous faisant encadrer d'un professionnel du conseil.

**Certaines clauses impératives légales prévalent  
sur des clauses contraire de bail - Renseignez-vous**

(Nous sommes formés pour aider le bailleur et le locataire à se concilier si faire se peut)