

Louez vous- même votre bien immobilier



Sommaire

Que devez-vous faire pour pouvoir louer votre bien ?

1. Les conditions que votre bien doit remplir **3**
2. Connaître votre bien **5**
3. Déterminer le loyer **7**
4. Faire la publicité de la location **9**
5. Promotion **12**

Que faire lors de la recherche d'un locataire ?

1. Avant la visite **13**
2. Pendant la visite **14**

Hourra, un locataire !

1. Le bail **15**
2. Enregistrement **18**

Le bien est loué, et ensuite ?

1. Entretien de votre bien loué **19**
2. Et si votre locataire (ne) reste (pas) pendant toute la durée du bail ? **21**

Listes de contrôle

1. Conditions de location du bien **22**
2. Informations pour la publicité **23**
3. Le bail **24**

Guide de la location

Vous aimeriez louer votre bien immobilier mais ne savez pas par où commencer ? Pas de panique ! Nous vous guiderons volontiers pour toutes les démarches locatives. Cette période prenante nécessite un accompagnement soutenu afin que tout se déroule au mieux et que vous évitiez toute déconvenue. Au cours de ce processus, vous garderez le contrôle tandis que nous vous fournirons des outils et guides pratiques qui vous faciliteront la tâche et vous permettront de mieux vous y retrouver. Nous vous fournirons éventuellement un photographe et des inspecteurs qui pourront vérifier votre certificat PEB et vos installations électriques.

Nous vous expliquerons aussi comment fixer le loyer, ce que vous avez intérêt à mettre en évidence et ce qui doit figurer dans le bail.

Ce guide présente de manière succincte tous les éléments nécessaires pour une location sans souci. Vous avez besoin d'informations complémentaires ? N'hésitez pas à consulter nos articles de blog ou à nous envoyer un message. Au dos de ce guide, vous trouverez des listes de contrôle pratiques et faciles à imprimer, avec des cases à cocher au fur et à mesure que vous progressez sur la voie de la location.



Prêt(e) à louer votre bien ? Allons-y ! →

01

Que devez-vous faire pour pouvoir louer votre bien ?

Les conditions que votre bien doit remplir

✓ Votre bien doit répondre aux normes de qualité.

Afin de protéger tant les locataires que les bailleurs, le gouvernement a dressé une liste exhaustive de normes de qualité auxquelles tout bien mis en location doit répondre. Il s'agit d'exigences liées à la sécurité, la santé et la qualité du logement. Voici les principales :

- Un équipement minimum, dont une cuisine, une toilette, un bain ou une douche et un évier
- La stabilité structurelle garantie du bâtiment
- Des escaliers surs
- Une installation de gaz, électrique et de chauffage sûre. S'il n'y a pas d'installation de chauffage, les raccordements doivent être fournis.
- Pas de problèmes d'humidité sérieux
- Un éclairage naturel
- Sécurité incendie (Au moins un détecteur de fumée à chaque étage)
- Du double vitrage
- La superficie des parties habitables (la surface totale nette est d'au moins 18m²)
- Une étanchéité au vent, une isolation thermique et des possibilités de chauffage
- Un système de ventilation, d'aération et d'éclairage
- Une accessibilité et le respect de l'intimité
- La mise à disposition d'eau potable

✓ Un certificat de conformité délivré par la commune

Si le bien satisfait à toutes les normes de qualité, vous pouvez demander un certificat de conformité auprès de la commune. Ce certificat n'est pas obligatoire, sauf mention contraire dans le règlement communal, mais confirme que le bien est conforme aux normes résidentielles. Les candidats locataires auront ainsi la certitude que votre bien est habitable. Important : le nombre maximum d'occupants est également mentionné sur ce certificat.

Le certificat de conformité est généralement valable pendant 10 ans, sauf si entretemps le bien est déclaré inadapté ou inhabitable, s'il subit des rénovations majeures ou si un procès-verbal est dressé par l'Inspection du logement.

Certificat de performance énergétique

- Un certificat de performance énergétique (ou certificat PEB) est obligatoire. Le certificat PEB vous permet de fournir les informations nécessaires concernant l'efficacité énergétique aux locataires. Ce score énergétique est également mentionné dans les annonces de location ou de vente. Il doit être établi par un expert en énergie.
- Ce certificat est valable 10 ans. Lorsque vous louez votre bien, vous devez joindre une copie du document original au bail. Au bout de 10 ans, ou si vous avez réalisé des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique entretemps, vous devez demander un nouveau certificat PEB.

Un bail en bonne et due forme

- Si vous voulez louer dans les règles de l'art, non seulement votre bien, mais aussi votre contrat, doivent être parfaitement en ordre. Tous les droits et obligations repris dans le bail doivent ainsi être conformes à la loi sur les loyers. Vous trouverez plus loin dans ce guide une présentation de bail en bonne et due forme.
- Après la signature de votre bail locatif, vous devez également l'enregistrer auprès du bureau d'enregistrement. Votre bail sera alors parfaitement conforme et vous pourrez laisser votre bien l'esprit tranquille au locataire.

02

Que devez-vous faire pour pouvoir louer votre bien ?

Connaissez votre bien

Vous connaissez votre bien mieux que quiconque. Il est temps de partager ces connaissances. Plus vous donnez d'informations, mieux c'est. Certaines personnes recherchent un élément spécifique, une deuxième salle de bains par exemple. Commencez par énumérer les principales caractéristiques pour le locataire potentiel.

Le type de bien

Quel logement mettez-vous en location : un appartement, une maison, une villa, un château ?

La situation

La commune et la rue.

La surface habitable

Il n'est pas évident de déterminer la surface habitable avec précision. Vous devez en effet bien vérifier si l'espace que vous avez sous les yeux entre en ligne de compte dans le calcul de la surface habitable totale. Ce n'est par exemple pas le cas d'un garage, d'une remise ou d'une cave puisqu'on n'y habite généralement pas.

Comment mesurer la surface habitable?

1. Tracez un **plan de l'intérieur** de votre bien, en délimitant la forme de chaque pièce distincte. Un schéma simple suffira.
2. Essayez de schématiser chaque pièce par un **rectangle**. Afin de faciliter le calcul.
3. Ne tenez pas compte des pièces non parachevées, allées, cours d'entrée et vérandas.
4. Calculez la surface de chaque pièce en **multipliant la longueur du rectangle par sa largeur**. Additionnez les différents rectangles d'une même pièce, ainsi que d'autres figures géométriques (comme un triangle) dans la pièce.
5. La somme de toutes ces superficies constitue votre surface habitable.

Le nombre de chambres à coucher

Les dimensions de ces chambres sont également intéressantes pour le locataire potentiel.

Le nombre de salles de bains/toilettes

Avez-vous une douche ou un bain ? Ou bien les deux ? Les candidats locataires apprécient souvent les biens qui possèdent les deux. Il est également utile de préciser si la toilette se trouve dans la salle de bains ou est séparée.

L'orientation du jardin/de la terrasse (si présent(e))

Pour le jardin, les propriétaires privilégient généralement une orientation sud. Comment le déterminer exactement ? Plusieurs outils sont disponibles en ligne à cet effet. Le soleil se lève au bout de votre jardin ? Cela signifie qu'il est orienté à l'est.

L'électroménager

Y a-t-il un raccordement pour une machine à laver/un lave-vaisselle ? Quel est le type de cuisinière ?

L'année de construction et de rénovation

S'agit-il d'une habitation récente ou d'un bien plus ancien ?

L'efficacité énergétique

Un facteur très précieux et important depuis quelques années : quelle est l'efficacité énergétique de votre bien compte tenu des matériaux d'isolation, de la PEB... ?

En Flandre, L'annonce immobilière doit contenir les indications suivantes :

- La classe énergétique (PEB), de G à A++ . La consommation totale et spécifique en kWh/m²/an.
- Le numéro du certificat PEB: Le code unique complet ou abrégé

En Flandre, en cas de nouvelle construction (demande de permis à partir de 2006),

l'annonce immobilière doit également contenir le coefficient E de l'habitation. Ce coefficient E indique si le bien répond aux normes de la réglementation sur la performance énergétique des bâtiments neufs.

En Wallonie, L'annonce immobilière doit contenir les indications suivantes :

- Classe énergétique (De A++ à G)
- Numéro d'identification du certificat PEB
- La consommation totale et spécifique d'énergie primaire (kWh/m²/an)

Pour une maison à Bruxelles, il suffit de donner la classe énergétique (de A++ à G).



03

Que devez-vous faire pour pouvoir louer votre bien ?

Déterminer le loyer

Pour louer une habitation, vous devez commencer par fixer le loyer. Il n'existe pas d'obligations, de règles, de prix maximum ou minimum dans la législation. Vous pouvez donc le fixer à votre guise, tout en veillant à ce qu'il corresponde à ce dont le locataire dispose en échange.

Pour savoir si votre loyer est acceptable, la Région wallonne a créé un outil spécifique : [la grille indicative des loyers](#). Vous pouvez décrire votre bien sur la base de divers critères. Enfin, vous indiquez vous-même le loyer qui vous paraît idéal pour votre bien et le site web vous donne un intervalle de prix dans lequel votre loyer légitime se situe.

S'il s'agit d'un logement situé dans un immeuble comprenant plusieurs unités d'habitation, n'oubliez surtout pas de tenir compte **des charges communes**

En quoi consistent les charges communes ?

Il s'agit principalement des charges relatives aux parties communes de l'immeuble, telles que les frais d'entretien de l'immeuble (ascenseur, consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de mazout), les honoraires et frais de syndic et la rémunération du personnel chargé de l'entretien des parties communes notamment. Les charges peuvent varier en fonction des parties communes présentes, de l'état ou l'année de construction de l'immeuble et du nombre d'unités d'habitation.

Il vaut mieux ne pas mentionner dans le bail qui doit payer quelles charges. Si tel n'est pas le cas le locataire partira du principe suivant :

- **Locataire :**

La fourniture d'énergie telle que l'eau, le gaz et l'électricité, ainsi que les frais d'entretien des parties communes. Comme le locataire utilise ces parties privatives et communes, ces frais sont à sa charge.

Les taxes sur l'utilisation du bien sont également à la charge du locataire.

- **Bailleur :**

Les frais destinés à pouvoir mettre le bien en location sont à la charge du bailleur. Les taxes sur la propriété du bien sont également à sa charge.

Comment payer ?

Le décompte des charges communes peut se faire de **deux manières**. Soit en payant chaque mois un montant forfaitaire (un montant fixe), soit via un décompte sur la base des frais et charges réels. Le locataire vous paie alors une provision chaque mois. Il reçoit ensuite un décompte annuel des dépenses effectives.

Attention : tant le locataire que le bailleur peuvent à tout moment passer du système forfaitaire au régime des frais effectifs. Il faut néanmoins en faire la demande auprès du juge de paix. Si le locataire paie par exemple un montant forfaitaire annuel de 250 euros pour la consommation d'électricité, il peut être demandé au bailleur d'installer un compteur électrique privé, de sorte que chaque locataire paie sa propre consommation.

Les frais forfaitaires peuvent également être revus. Supposons que le locataire paie au bailleur un montant forfaitaire annuel de 300 euros pour la consommation d'électricité.

Si le prix de l'électricité augmente, le bailleur peut demander au juge de paix de revoir ce montant à la hausse.

04

Que devez-vous faire pour pouvoir louer votre bien ?

Faire la publicité de la location

Vous avez réuni tous les certificats ? Vous êtes alors prêt(e) à louer votre bien. Vous pouvez bien entendu faire la publicité de votre bien sur Zimmo, mais quelles informations avez-vous intérêt à indiquer dans votre annonce ?

Les principales caractéristiques

Commencez par énoncer les caractéristiques principales, dont les éléments repris sous « Connaître votre bien », ainsi que :

- ✓ **La date de disponibilité**
- ✓ **Sensibilité aux inondations**

OBLIGATOIRE EN FLANDRE

Choix parmi les termes suivants:

- Les zones effectivement sensibles aux inondations
- Les zones éventuellement sensibles aux inondations
- Zone inondable délimitée/ Zone de rive délimitée

Un bon descriptif

Il est également intéressant de donner quelques explications sur le bien.

- Commencez par **une courte introduction** dans laquelle vous rappelez les points précités.
- Utilisez les « **mots d'or** » indiqués ci-dessous pour écrire un texte percutant.
- Commencez par une visite du propriétaire et **détaillez chaque pièce.**
- Quelles sont **les meilleures caractéristiques** et **possibilités** de votre bien ?
- Qu'est-ce qui le rend **unique** ?
- Quelle est sa **consommation d'énergie** ?
- Terminez par un alinéa qui attisera tellement **la curiosité** du locataire qu'il aura envie de venir visiter votre bien.

Les 9 mots d'or qui aident à mieux vanter les biens immobiliers

Comme votre annonce doit rivaliser avec toutes les autres sur le marché immobilier, mieux vaut qu'elle ressorte le plus possible du lot. Voici quelques conseils rédactionnels pour que votre descriptif fasse mouche.

• **Soyez spécifique**

Très spécifique, même. Les personnes qui recherchent une maison ou un appartement veulent savoir exactement à quoi s'attendre. Si vous décrivez la cuisine, vous pouvez donc tout à fait préciser que le plan de travail est en granit ou en marbre. Idem pour le sol. Il est composé d'une essence de bois spéciale provenant du Brésil ? Mentionnez-le ! Plus vous serez spécifique, plus vous serez crédible.

• **La franchise paie toujours**

La sincérité est appréciée. Les candidats locataires préfèrent ne pas tourner autour du pot. Vous pouvez donc tout énumérer en détail, de l'état du bien à l'aménagement... tous les points positifs et négatifs. L'adresse de l'habitation est également essentielle : une annonce immobilière sans adresse est souvent moins consultée.

• **Soignez l'orthographe**

Même si cela peut paraître évident, vous seriez effrayé(e) de voir le nombre d'annonces bourrées de fautes. Non seulement du contenu manquant, mais aussi des fautes d'orthographe qui se glissent dans les annonces. Les publicités rédigées en majuscules ou bourrées de fautes d'orthographe ne sont pas prises au sérieux. Activez donc sans faute le correcteur orthographique !

- **Rénovation**

La plupart des chasseurs de logement recherchent un bien immédiatement habitable. Le fait de savoir qu'il a été rénové récemment est donc très intéressant pour eux. Et c'est important pour vous aussi. Un bien qui nécessite peu de travaux partira plus rapidement et aura bien entendu plus de valeur ! N'hésitez donc pas à souligner les rénovations.

- **Le quartier**

Ceux et celles qui recherchent une habitation veulent avant tout savoir s'il y fait bon vivre. Le quartier est donc prépondérant. Si vous savez à quel endroit les locataires potentiels cherchent, vous pourrez mettre en évidence les points positifs de votre quartier. Voilà qui devrait faciliter la rédaction de votre annonce.

- **La luminosité**

Cet élément s'applique surtout à l'aspect visuel. Les candidats ne cliquent même pas sur la plupart des annonces sans photos ou de mauvaise qualité. Pour accentuer l'impression d'espace de vos pièces, il importe d'y lancer entrer la lumière à profusion. Idem pour les photos de votre habitation. Plus elles sont attrayantes pour le locataire, mieux c'est.

- **Intimité**

L'intimité est certainement un élément à mettre en avant dans une annonce. Ce n'est pas parce que l'on souhaite vivre dans une grande ville que l'on veut renoncer à son intimité. Un jardin bordé de hautes haies est ainsi un gage d'intimité accrue.

- **Espace**

Vous avez une cuisine américaine ? Dites-le ! Bon nombre de locataires potentiels recherchent précisément de l'espace, même dans les habitations les plus compactes. Un bel espace ouvert est donc un atout sur lequel vous pouvez miser dans votre annonce.

- **Caractéristiques uniques**

C'est une évidence : si votre bien est unique dans le quartier, vous devez faire valoir cet élément. Les candidats locataires seront certainement plus intéressés par une habitation qui sort du lot. Assurez-vous néanmoins que le bien soit également unique aux yeux des autres. Ne le considérez donc pas d'un point de vue émotionnel.

Des photos de bonne qualité de votre bien

Vous aurez beau rédiger un texte magnifique, les images en disent plus que les mots ! Si vous souhaitez prendre vous-même les photos, lisez absolument ces conseils pour réaliser des clichés immobiliers dignes de ce nom. Vous n'êtes pas un(e) pro de la photo ? Nous vous enverrons volontiers un [photographe professionnel](#) pour immortaliser votre bien comme il se doit.

✓ Chaque chose à sa place

Rangez votre habitation avant de commencer à la photographier. Une maison ou un appartement en ordre crée une impression d'espace et de calme. Si vous occupez encore le bien, veillez à ne pas exposer d'objets de valeur. Les cambrioleurs sont en effet eux aussi à l'affut sur le web. Si le bien est vide, habillez-le, par exemple avec des meubles en carton, afin que les futurs occupants puissent s'y projeter. Retirez en revanche vos photos personnelles pour la même raison.

✓ Atmosphère et convivialité

Créez une atmosphère particulière dans votre habitation. Une corbeille de fruits bien garnie, un bouquet de fleurs ou une plante verte apporteront un petit plus dans votre séjour ou votre salle à manger. Si vous disposez d'un feu ouvert, n'hésitez pas à l'allumer en hiver. Des bougies allumées ou autre éclairage d'ambiance embelliront vos photos.

✓ Étalez les atouts

Les conseils qui précèdent vous permettront de réaliser le shooting photo de votre bien, mais vous devez à présent choisir les pièces à mettre en évidence. Une chambre d'amis est moins évocatrice que la chambre parentale. Prenez les photos depuis un angle qui soulignera les dimensions de la pièce. L'espace comprend une belle cheminée ou un plafond aux finitions soignées ? Zoomez sur ces éléments.

✓ Le bon appareil photo

Un dernier petit conseil avant de commencer... mieux vaut utiliser un appareil photo numérique plutôt qu'un smartphone ou une tablette. Nos appareils mobiles sont certes très pratiques, mais ils ne sont pas conçus pour prendre des photos de et dans votre habitation. Vous possédez un trépied ? Utilisez-le pour éviter les photos floues. Vos clichés n'en seront que bien plus attrayants.

✓ La luminosité

Prenez vos photos en plein jour pour profiter d'une luminosité optimale. Si possible, privilégiez un moment ensoleillé plutôt qu'un ciel maussade. Allumez aussi les lampes. Tenez compte du réfléchissement sur les miroirs et les fenêtres. Vous ne seriez pas la première personne à vous photographier par mégarde.



05

Que devez-vous faire pour pouvoir louer votre bien ?

La promotion

Maintenant que votre publicité est prête, il est temps d'attirer un maximum d'intéressés.

Commencez par partager votre annonce sur **les réseaux sociaux** et demandez à vos contacts de faire pareil !

Si vous souhaitez attirer davantage l'attention sur votre bien, nous avons une autre solution.

Commandez [un panneau personnalisé](#) à accrocher à votre façade afin que chaque passant sache que votre bien est à louer.

Ces panneaux de location sont soumis à certaines règles :

- Ils ne peuvent pas entraver le passage.
- Ils doivent mentionner le prix du loyer ainsi que des charges communes.
- Ils doivent être retirés dans les deux semaines qui suivent la location ou la vente.



01

Que faire lors
de la recherche
d'un locataire ?

Avant la visite

Une bonne préparation est essentielle. Voici dès lors quelques conseils :



- Posez certaines questions à l'avance aux candidats locataires. Vous saurez ainsi si leur intérêt est réel.
- Évitez les pièces vides. Vous avez tout emballé en vue de la location de votre bien ? Vous pouvez louer des meubles en carton pour habiller l'habitation.
- Jouez sur les 5 sens. Faites en sorte que l'habitation sente le propre et soit rangée.
- Préparez les certificats et documents contenant des informations sur votre bien.
- La présence de votre animal de compagnie peut être sympathique, bien que tous ne partageront pas cet avis. Si possible, trouvez une solution de garde pour votre compagnon à quatre pattes.
- Mettez de côté vos photos et effets personnels. Il est difficile de se projeter dans une habitation si la présence d'autrui y est évidente.
- Préparez-vous aux questions que les visiteurs pourraient vous poser : « Que comprennent les charges communes ? », « Quel est l'âge de la chaudière ? », « Combien payez-vous pour l'énergie ? »...

02

Que faire lors de la recherche d'un locataire ?

Pendant la visite

Il existe différentes façons d'accueillir de nouveaux locataires potentiels. Gardez ces conseils à l'esprit à leur arrivée :

Conseils pour la visite

- Prférez une visite en journée plutôt que le soir. La lumiére du jour accentuera l'impression d'espace de vos piéces.
- Laissez-leur le temps de parcourir les lieux seuls. S'ils n'ont pas l'impression d'être suivis constamment, les locataires potentiels se mettront plus facilement à rêver et à imaginer leur propre aménagement. En les laissant seuls, vous leur permettrez aussi de communiquer ouvertement avec leur conjoint.
- Essayez de vous détacher de l'habitation et d'être ouvert(e) aux remarques de votre interlocuteur. Ne considérez pas cela comme des critiques, à chacun ses goûts.
- À la fin de la visite, n'oubliez pas de demander si le bien correspond à leurs attentes. Si ce n'est pas le cas, vous devriez peut-être modifier votre annonce.



01

Hourra, un locataire !

Le bail

Bonne nouvelle : Quelqu'un veut louer votre bien ! Il est temps d'établir un bail locatif. Cela doit toujours se faire par écrit. Mais que doit-il contenir et de quoi devez-vous tenir compte ?

Données **OBLIGATOIRE**

Identité de toutes les parties:

- **Personnes physiques :**

Nom, deux premiers prénoms, domicile et numéro de registre national (ou à défaut, la date et le lieu de naissance).

- **Personnes morales :**

Le nom, le siège et le numéro d'entreprise de la société.

Le prix du loyer **OBLIGATOIRE**

Les parties peuvent fixer le prix du loyer de commun accord. Il y a toutefois deux limites à ce principe :

- **La reconduction d'un bail locatif existant entre les mêmes parties** se fait aux mêmes conditions. Le prix du loyer ne peut donc pas être modifié, même si l'indexation reste possible.
- En cas **de baux de courte durée successifs avec le même locataire**, le loyer ne peut pas être plus élevé que celui du premier contrat de courte durée. Une indexation ou une révision du loyer résultant de mesures visant à économiser l'énergie reste possible.
Rappelez également la possibilité d'indexation à votre locataire. Dans le cas d'un bail locatif écrit, le loyer est adapté au coût de la vie une fois par an, le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat.

Cette possibilité est maintenue, sauf si le bail l'exclut.

L'indexation du loyer n'est pas automatique ; elle doit être demandée par écrit par la partie intéressée (généralement le bailleur).

La garantie locative

Avant l'entrée en vigueur du bail, le locataire doit verser la garantie locative sur un compte individualisé. Cette obligation doit être énoncée dans le bail.

Le bailleur n'est pas obligé de réclamer une garantie locative. S'il le fait, il doit cependant respecter les règles suivantes :

- La garantie locative ne peut jamais excéder deux mois de loyer en cas de compte individualisé et trois mois en cas de garantie locative.
- Il n'est pas permis de constituer une combinaison de garanties ou de constituer la garantie d'une autre manière qui n'est pas prévue dans le décret flamand sur la location d'habitations. C'est le locataire qui choisit la manière dont il constitue la garantie.

Comment payer une garantie locative ?

Afin d'éviter au bailleur de devoir réinvestir une somme importante à l'issue de la période locative en raison de dommages, on prévoit une garantie locative, même si le locataire est supposé entretenir le bien en bon père de famille.

Ce que vous louez **OBLIGATOIRE**

Mentionnez le type de bien, son adresse et le bien dont il s'agit s'il fait partie d'un immeuble à appartements. Indiquez ensuite une description précise du bien loué, en mentionnant toutes les pièces et parties du bâtiment, y compris le jardin, le balcon, les garages et autres.

L'état des lieux **OBLIGATOIRE**

Afin de protéger tant le locataire que le bailleur en cas de litige (entre autres lors de la restitution de la garantie), on établit un état des lieux avant la remise des clés. Il doit se faire lorsque le bien est inoccupé ou durant le premier mois de la location. L'état des lieux constitue la preuve de l'état du bien au début de la location.

Travaux de rénovation, entretien et réparations **OBLIGATOIRE**

Le bien nécessite des réparations ou des travaux de rénovation ? Un conseil : incluez-les dans le bail.

Normalement, les réparations sont à la charge du bailleur, sauf :

- Les petites réparations (ex. : tonte de la pelouse, remplacement de vitres brisées, inspection de la chaudière, etc.).
- Les réparations nécessaires à la suite d'un usage ou d'un entretien incorrect par le locataire.
- Les réparations nécessaires parce que le locataire n'a pas rempli son obligation de notification (à moins qu'il puisse démontrer que le bailleur était au courant des réparations nécessaires).

L'entretien et le nettoyage du bien sont toujours à la charge du locataire.

Les réparations d'usures dues à l'ancienneté ou de dégâts résultant de la force majeure sont toujours à la charge du locataire.

Quid des réparations urgentes ?

- Si, pendant la période locative, le bien nécessite des réparations qui ne peuvent pas attendre jusqu'à la fin du bail, le locataire doit les autoriser, même si elles génèrent des désagréments et même si une partie du bien est inutilisable pendant la durée des travaux.
- Si la durée des travaux excède 30 jours, le loyer sera diminué au pro rata de la durée et de l'ampleur des désagréments.
- Si les réparations empêchent l'occupation normale, le locataire peut résilier le contrat.

Le précompte immobilier pour le bien loué est dû par le bailleur.

Assurances

Le locataire est responsable des dégâts du feu et des eaux, sauf s'il prouve qu'il n'est pas responsable de l'incendie (par ex. en raison d'une installation électrique défectueuse). Un locataire a ainsi intérêt à s'assurer pour toute la durée du bail contre les risques tels qu'un incendie, un dégât des eaux et le bris de vitres. Incluez également cela dans le bail.

La durée de la location de votre bien **OBLIGATOIRE**

Il est bien entendu primordial de connaître la durée d'occupation du bien et la date de prise d'effet du contrat. Indiquez clairement s'il s'agit d'une location de courte durée (3 ans ou moins), d'un bail de 9 ans ou même à vie.

Explications complémentaires

OBLIGATOIRE

En Flandre, les explications de vulgarisation consistent en une brochure d'informations détaillée, qui fournit tant au locataire qu'au bailleur des explications sur le code flamand du logement. Il ne faut pas joindre une copie de ces explications de vulgarisation. Il suffit de renvoyer aux explications de vulgarisation dans le bail, en y mentionnant simplement le lien vers la version en ligne : (<http://www.woninghuur.vlaanderen/vulgariserendetoelichtinghoofdverblijfplaats>).

À Bruxelles et en Wallonie, il convient de joindre une annexe supplémentaire

Cette pièce jointe est destinée à informer le locataire et le bailleur sur plusieurs aspects de code du logement, dont la forme et la durée du bail, le montant du loyer, les réparations locatives et la résolution des conflits.

02

Hourra, un locataire !

Enregistrement

Le bail ainsi que toutes ses annexes (telles que les modifications éventuelles et l'état des lieux) doivent obligatoirement être enregistrés.

Le bailleur doit procéder à l'enregistrement du bail dans les 2 mois suivant la signature du bail.



01

Le bien est loué, et ensuite ?

Entretien du bien loué

C'est fait, vous avez trouvé un locataire pour votre bien. Dans la période qui suit, vous ne serez pas débordé(e), sauf si le locataire vous appelle pour une réparation. Prenez la peine d'examiner le problème et de vérifier à qui incombent les frais.

Il existe **8 domaines majeurs** pour lesquels les frais sont à charge du bailleur.

1. Les menuiseries

- Porte qui frotte parce que le plancher est trop haut
- Porte qui ne ferme plus
- Porte pourrie en raison de l'usure normale
- Formation de condensation entre le double vitrage
- Axe du volet roulant cassé
- Escalier cassé en raison d'un défaut de construction
- Présence de vers à bois dans l'escalier ou rampe/marches défectueuses.
- Grille d'aération usée

2. L'aménagement

- Fissures dans le sol en raison d'un affaissement du bâtiment
- Plus de 10 plinthes détachées par tassement ou humidité ascensionnelle
- Plancher qui s'affaisse ou se soulève

3. Le chauffage

- Fuite dans la chaudière ou chaudière défectueuse
- Radiateur qui se détache du mur en raison de fissures murales
- Radiateur ou thermostat usé

4. Les sanitaires

- Lavabo, bain, douche ou évier usé et défectueux
- Canalisation bouchée en raison d'une fissure sous le sol ou d'un défaut de construction

- Fuite au niveau de la canalisation d'eau ou du tuyau d'évacuation inaccessible
- Décharges électriques au niveau des robinets, du lavabo, du bain, de la douche ou du lavabo/de l'évier.
- Odeur au niveau du WC
- WC usé et vétuste

5. La maçonnerie

- Plâtrage se détachant du plafond
- Taches d'eau dues à l'humidité ascensionnelle
- Carrelages muraux qui se détachent suite à un tassement du bâtiment
- Toutes les réparations liées à la façade

6. L'électricité

- Interrupteur ou prise de courant qui ne fonctionne plus suite à un défaut au niveau du câblage inaccessible
- Interrupteur ou prise de courant vétuste et abîmé(e)
- Commutateur principal de la boîte à fusibles défectueux
- Pertes au niveau du circuit électrique

7. La toiture

- Tuiles détachées ou brisées
- Isolation abîmée par la pluie ou pluie à l'intérieur
- Cheminée fissurée, cassée ou inclinée en raison de l'ancienneté de la construction
- Gouttière qui fuit car vétuste ou abîmée ou en raison d'un trou
- Gouttière trouée ou se détachant du mur

8. Les abords de l'habitation

- La boîte aux lettres est usée ou rouillée
- Entrée ou terrasse défectueuse en raison d'un défaut de construction, de la vétusté ou de l'usure
- Boiseries du jardin pourries ou toiture qui se détache

02

Le bien est loué, et ensuite ?

Et si votre locataire (ne) reste (pas) pendant toute la durée du bail ?

Le locataire a toujours la possibilité de résilier le bail en cours sans motif. En cas de résiliation anticipée, vous pouvez néanmoins réclamer une compensation. Attention : le bailleur ne peut pas mettre le locataire dehors à sa guise.

Bail de longue durée

Dans la plupart des cas, le locataire peut résilier le bail à tout moment. Avec un bail de longue durée, à savoir de 9 ans, le locataire peut donner son préavis de départ quand il le souhaite.

Il doit cependant respecter le délai de préavis convenu (au moins trois mois). Il payera l'indemnité de préavis et tout rentrera dans l'ordre.

- Si le preneur met fin au bail au cours de la première année, l'indemnité de préavis est égale à trois mois de loyer.
- Au cours de la deuxième année, c'est une indemnité de deux mois de loyer.
- Enfin, vous payez une indemnité d'un mois de loyer si vous partez au cours de la troisième année.

Bail de courte durée

En cas de bail de courte durée (trois ans ou moins), le locataire peut également quitter les lieux plus tôt.

En **Flandre**, le locataire peut résilier la convention moyennant un préavis de trois mois en il devra payer une indemnité équivalente à un mois et demi, un mois ou un demi mois de loyer selon que le bail prend fin la première, la deuxième ou la troisième année.

En **Région wallonne**, le locataire peut résilier anticipativement un bail de courte durée à tout moment moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer, tandis que le bailleur ne peut résilier le bail anticipativement qu'après la 1^{re} année, également moyennant le paiement d'un mois de loyer.

En **Région de Bruxelles-Capitale**, le Code du logement ne prévoit pas la possibilité pour les parties de résilier anticipativement le bail d'une durée de moins de six mois. Pour un bail d'une durée supérieure à six mois, le locataire devra payer une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur, qui ne peut résilier le bail anticipativement qu'après la 1^{re} année, devra lui aussi payer une indemnité équivalente à un mois de loyer.

01

Check-lists

Conditions de location du bien



Normes de qualité

- Un équipement minimum, dont une cuisine, une toilette, un bain ou une douche et un évier
- La stabilité structurelle garantie du bâtiment
- Des escaliers surs
- Une installation de gaz, électrique et de chauffage sûre. S'il n'y a pas d'installation de chauffage, les raccordements doivent être fournis.
- Pas de problèmes d'humidité sérieux
- Du double vitrage
- Sécurité incendie (Au moins un détecteur de fumée à chaque étage)
- Du double vitrage
- La superficie des parties habitables
- Une étanchéité au vent, une isolation thermique et des possibilités de chauffage
- Un système de ventilation, d'aération et d'éclairage
- Une accessibilité et le respect de l'intimité
- La mise à disposition d'eau potable



Certificat de conformité



Certificat de performance énergétique



Un bail en bonne et due forme

02

Check-lists

Informations pour la publicité

Le type de bien

La situation

La surface habitable

Le nombre de chambres à coucher

Les dimensions de ces chambres sont également intéressantes pour le locataire potentiel.

Le nombre de salles de bains/toilettes

Baignoire ou douche

L'orientation du jardin/de la terrasse (si présent(e))

L'électroménager

Y a-t-il un raccordement pour une machine à laver/un lave-vaisselle ?

Quel est le type de cuisinière ?

L'année de construction et de rénovation

L'efficacité énergétique

Un facteur très précieux et important depuis quelques années : quelle est l'efficacité énergétique de votre bien compte tenu des matériaux d'isolation, de la PEB... ?

En Flandre, L'annonce immobilière doit

contenir les indications suivantes :

- La classe énergétique (PEB), de G à A++.
- La consommation totale et spécifique en kWh/m²/an
- Le numéro du certificat PEB. Le code unique complet ou abrégé.

En Wallonie, L'annonce immobilière doit contenir les indications suivantes :

- Classe énergétique (De A++ à G)
- Numéro d'identification du certificat PEB
- La consommation totale et spécifique d'énergie primaire (kWh/m²/an)

Pour une maison à Bruxelles, il suffit de donner la classe énergétique (de A++ à G).

La date de disponibilité

Sensibilité aux inondations

OBLIGATOIRE EN FLANDRE

Des photos de bonne qualité de votre bien

Une description optimale de votre bien

03

Check-lists

Le bail

- Données** **OBLIGATOIRE**

Identité de toutes les parties

Personnes physiques : Nom, deux premiers prénoms, domicile et numéro de registre national (ou à défaut, la date et le lieu de naissance).

Personnes morales : Le nom, le siège et le numéro d'entreprise de la société.
- Le prix du loyer** **OBLIGATOIRE**

Rappelez également la possibilité d'indexation à votre locataire.
- La garantie locative**

Avant l'entrée en vigueur du bail, le locataire doit verser la garantie locative sur un compte individualisé. Cette obligation doit être énoncée dans le bail.
- Ce que vous louez** **OBLIGATOIRE**

Mentionnez le type de bien, son adresse et le bien dont il s'agit s'il fait partie d'un immeuble à appartements. Indiquez ensuite une description précise du bien loué, en mentionnant toutes les pièces et parties du bâtiment, y compris le jardin, le balcon, les garages et autres.
- L'état des lieux** **OBLIGATOIRE**

Travaux de rénovation, entretien et réparations (obligatoire)
- Assurances**
- La durée de la location de votre bien** **OBLIGATOIRE**

Indiquez clairement s'il s'agit d'une location de courte durée (3 ans ou moins), d'un bail de 9 ans ou même à vie.
- Explications complémentaires** **OBLIGATOIRE**
- À Bruxelles et en Wallonie, il convient de joindre une annexe supplémentaire**

Cette pièce jointe est destinée à informer le locataire et le bailleur sur plusieurs aspects de code du logement, dont la forme et la durée du bail, le montant du loyer, les réparations locatives et la résolution des conflits.