

# PACK LOCATION

The main title 'PACK LOCATION' is rendered in large, white, 3D block letters. A man in a dark suit and tie stands behind the 'L' of 'LOCATION', holding a brown briefcase. A family of four—a woman in a light blue top and pants, a man in a light blue shirt and tan pants, and two children—interacts with the letters. The woman is pointing at the 'A' in 'PACK', the man is leaning on the 'O', and the children are sitting on the 'I' and 'O' of 'LOCATION'. To the right, a young man and woman are sitting on the 'O' and 'N' of 'LOCATION', embracing each other.

**LA LOCATION EN TOUTE SÉCURITÉ**



# Location et gestion immobilière? Rêve ou cauchemars...

*Comment comprendre l'évolution du marché locatif,  
et ses conséquences...?*

Que vous soyez propriétaire bailleur d'un ou plusieurs bien(s), vous êtes quotidiennement confronté soit, à des préoccupations, voire problème(s) et vous devez investir du temps en plus d'être impliqué personnellement dans la gestion de votre patrimoine.

On parle en coulisse d'une nouvelle modification de la loi sur les baux à résidence principale. Il faut rester attentif aux changements à répétition des normes techniques et de sécurité, des installations de gaz, chauffage, d'électricité, ...

Entre temps, il faut suivre les corps de métier qui effectuent des travaux dans votre bien et ne pas oublier les rendez-vous de location (avec les candidats et ceux qui oublient de venir ...),

Bref, **comment faites-vous ?**

On dirait que notre adage refait surface ...

*« Etre propriétaire n'est plus une rente, mais un métier »*

## Etat du marché locatif

Les propriétaires bailleurs que nous rencontrons nous posent souvent la question de savoir comment se porte la location.

Alors, levons le voile sur cette interrogation :

1. Le marché locatif est porteur et ce, même si les taux d'intérêts des prêts hypothécaires restent historiquement bas (ce qui motive les primo accédant à acquérir un bien immobilier).  
Néanmoins, le marché bruxellois est fort cher et ne permet pas à tous de réaliser ce rêve.
2. Les candidats cherchent à se rapprocher de leurs lieux de travail et ainsi éviter la problématique de la mobilité. De plus, notre capitale métropolitaine attire toujours pour son offre de travail.
3. En parallèle, il y a sur le marché une offre suffisante, ce qui pousse les candidats à faire leur « shopping » et à choisir le bien qui offre les meilleures finitions et/ou prestations.
4. Si aujourd'hui encore on ne parle pas de taxation sur les loyers réels, on parle en coulisse de modifications sur la loi des baux à résidence principale. Néanmoins, des changements fiscaux sont au programme.  
De plus, les obligations légales en terme de mises aux normes des installations de chauffage, électrique, gaz et/ou urbanistiques sont un vrai cauchemar.



5. Avec la vague Uber et la digitalisation de notre société, le statut du locataire monte en puissance. On parle aujourd'hui de communauté et de partage.  
Comment cela va-t-il évoluer ? Difficile à dire, sauf que le locataire, grâce à la technologie, exigera de plus en plus de services.

Voilà déjà plus de 17 ans que mon épouse et moi-même sommes actifs dans le secteur de la location et de la gestion immobilière.

Cette présence, s'additionne aux autres pôles d'activités du reste de la famille Balcaen (construction générale, syndic et gestion immobilière patrimoniale).

Ce n'est pas un euphémisme de dire, que la gestion immobilière s'est fortement compliquée ; aussi bien du aux changements de société, que de la législation.

Dans ce guide, **PACK LOCATION**, vous retrouverez l'ensemble des points à mettre en œuvre lors d'une mise en location réussie et en toute sécurité.

Enfin, nous aborderons la problématique de la gestion locative.

En effet, aujourd'hui comment parler de location sans parler de gestion locative et patrimonial ?

Le **PACK LOCATION**, a pour source de méthodologie, le portefeuille de biens gérés par notre agence.

En effet, nous nous occupons au quotidien de presque 500 biens,

Nous avons la double préoccupation quotidienne, 7/7 et 24/24, de veiller aux intérêts et à l'investissement du bailleur, comme à la bonne jouissance du locataire du bien pour lequel il paie un loyer.

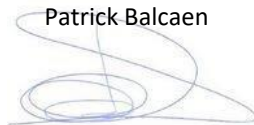
Alors profitez de ces informations et n'hésitez pas à nous revenir avec vos questions et suggestions !

Mais surtout, n'oubliez pas ...

*«On ne s'improvise plus Propriétaire !»*

Cordialement

Patrick Balcaen



# Votre bien et ses certificats

*Les législations protégeant le locataire contre les éventuelles lacunes techniques de votre bien sont importantes et nombreuses.*

*Pour concrétiser certains de ces points, le législateur a imposé des certificats qu'il faut, soit obtenir avant la mise en location, soit garder dans votre dossier.*

*Nous avons repris ici les points les plus importants :*



---

## **Certificat PEB :**

Le certificat de la prestation énergétique bruxellois (PEB) est une compétence régionale. Nous ne parlerons ici que pour Bruxelles,  
Ce certificat est INDISPENSABLE et doit être en votre possession avant de commencer à commercialiser le bien.

### A quoi sert il ?

Il informe le candidat locataire (et dans un autre registre le candidat acquéreur) sur la qualité énergétique d'une habitation au moyen d'un score énergétique. Il permet donc de comparer les différentes habitations trouvées.

### Comment est il calculé ?

Ce score énergétique est calculé sur base des matériaux utilisés, des valeurs d'isolation du toit, des murs, des fenêtres et des portes, ainsi que de l'installation de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire.

Il est donc souvent nécessaire de faire appel au syndic pour obtenir les informations nécessaires sur l'installation de chauffage,

De plus, si vous avez fait, ou que vous prévoyez, des travaux d'amélioration de l'isolation, n'oubliez pas de prendre des photos et de garder devis et factures pour soumettre les infos techniques au certificateur.

### Qui contrôle cette matière ?

L'IBGE contrôle la production du PEB. Sans PEB lors de la commercialisation peut faire encourir une sanction pénale (art.34,h, OPEB) ou une amende administrative de **62,5 à 2.500 €**.

Si le PEB n'a pas été commandé (avant la commercialisation du bien), la signature du bail n'en n'est pas annulée. Les propriétaires qui ne respectent pas l'obligation de produire le certificat sont passibles d'une sanction pénale, qui peut être transformée en amende administrative, perçue par Bruxelles Environnement.

En outre, la transaction n'est pas annulée si la performance énergétique du bien immobilier n'est pas suffisante.

Bon à savoir : la durée de validité du certificat est de 10 ans

Vous l'avez donc compris, nous vous déconseillons fortement de commercialiser votre bien sans ce fameux certificat.



**Faites passer un certificateur PEB agréé par l'IBGE.**

## Informations utiles

<http://www.environnement.brussels/thematiques/batiment/la-performance-energetique-des-batiments-peb>

# Votre bien et ses certificats



## Certificat urbanistique :

Ce dernier n'est pas obligatoire pour la mise en location (à l'instar de la vente d'un bien).

Néanmoins, nous avons déjà pu, à diverses reprises, constater que malgré toutes les apparences, un bien ne répond pas (ou juste plus) à la législation et/ou exigences des autorités urbanistiques.

Les communes réactualisent régulièrement le statut des biens.

Le meilleur conseil, en cas de doute, est de rendre visite au service ad hoc de votre commune. Les employés communaux vous donneront l'information disponible

En cas de doute persistant l'obtention du certificat urbanistique peut s'avérer indispensable, accompagné ensuite par les services d'un bureau d'architecte en cas de régularisation



**L'obtention du certificat urbanistique coûte environ 250€ (dépendant de chaque commune) et n'est valable que 12 mois. Vous trouverez en annexes les coordonnées bureau d'architecte spécialisé en la matière.**

## Informations utiles

[http://urbanisme.irisnet.be/fr/lesreglesdujeu/les-plans-daffectation-du-sol/le-plan-regional-daffectation-du-sol-pras?set\\_language=fr](http://urbanisme.irisnet.be/fr/lesreglesdujeu/les-plans-daffectation-du-sol/le-plan-regional-daffectation-du-sol-pras?set_language=fr)

## Certificat conformité installation électrique :

Si ce dernier n'est pas obligatoire, il peut être très intéressant, voire indispensable, de quand même en disposer.

En effet, il mettra à la lumière les éventuels dangers que vos locataires pourraient rencontrer ou auxquels ils pourraient être exposés.

Ce conseil est d'autant plus indispensable si votre bien est resté longtemps loué à une même personne ou si sa vétusté est importante.

Le gestionnaire de réseau l'exigera si:

- vous devez faire renforcer l'installation électrique,
- lors de la reprise du compteur par le nouvel occupant, ou réouverture si des travaux et/ou transformation de l'installation ont été fait,
- etc, ....

Maintenant, si vous n'êtes pas obligé d'obtenir ce certificat, vous ne devez pas perdre de vue qu'outre le prix du certificat, il est possible que vous ayez des frais de mise en conformité de l'installation par un électricien agréé.



**Faites passer votre électricien afin d'avoir son avis préliminaire. Vous trouverez en annexes les coordonnées d'une société d'électricité.**

## Informations utiles

[http://economie.fgov.be/fr/consommateurs/Energie/Electricite/Controle\\_installations/#.V8gTQK3fc24](http://economie.fgov.be/fr/consommateurs/Energie/Electricite/Controle_installations/#.V8gTQK3fc24)

# Votre bien et ses certificats

## Certificat conformité installation de chauffage :

Il existe plusieurs type de chauffage et donc autant de législations. L'objectif de ce point, n'est donc pas de relever l'entièreté des choses à savoir, mais bien d'attirer l'attention sur la complexité de la matière et vous orienter vers les certificateurs et ou corps de métiers spécialisés,

Cette matière est en train de fortement évoluer.

Cette évolution va même vers la disparition à terme des chaudières individuelles au gaz de type atmosphérique.

Elles seront remplacées par des chaudières individuelles au gaz à condensation.

Les deux types de chaudières ne cohabitent pas sur les mêmes tuyaux d'évacuation.

Comme il est impensable d'imaginer qu'à un même moment « t », tous les propriétaires migrent en même temps vers ce nouveau type de technologie, des solutions doivent être trouvées.

Pour y être confronté chaque jour, je vous confirme que cela relève souvent du casse tête.

Après, les embuches, telles que les aérations, endroit du placement de la chaudière dans la salle de bain, ... sont tellement nombreuses que nous ne pouvons toutes les énumérer.



**Ici aussi, le meilleur conseil est de faire passer votre plombier afin d'avoir son avis préliminaire. Vous trouverez en annexes les coordonnées de sociétés spécialisées en travaux de plomberie.**

## Informations utiles

<http://blog.immobalcaen.be/responsabilite-bailleur-gaz/>

## Organismes de contrôle :

Tout au long de ce chapitre, nous vous avons parlé des certificats, et de la manière d'obtenir un avis préliminaire.

Il serait erroné de ne pas vous parler d'une solution complète.

En effet, les organismes de contrôles agréés se chargent bien entendu des contrôles en vue de l'obtention du certificat, mais peuvent également vous aider dans le but d'une visite de conseil.

SIBELGA offre également ce service.



# La location de votre bien et les outils indispensables

## Le BAIL à RESIDENCE PRINCIPALE

La matière est très vaste et complexe, et ce guide ne suffirait pas pour épuiser la matière.

Alors, commençons par le commencement : le contrat de bail résidentiel doit obligatoirement être conclu par écrit.

Chaque partie doit d'ailleurs recevoir un exemplaire (un pour le preneur, un pour le bailleur et un pour l'enregistrement auprès du ministère des finances).

### Quelle est la durée du contrat de bail ?

Depuis l'introduction de la loi sur le logement en 1991, il n'est plus possible de conclure un bail de durée indéterminée. Tous les contrats ont donc maintenant une durée déterminée. Le preneur et le bailleur peuvent conclure un contrat de bail :

- A. neuf ans (c'est aussi la durée standard si le contrat ne mentionne pas de durée précise)
- B. trois ans ou moins : le bail de courte durée
- C. plus de neuf ans : le bail de longue durée
- D. à vie : le bail à vie

Par contre, d'expérience, les vraies questions apparaissent lorsque le locataire désire quitter le bien. Et c'est vrai qu'il y a moyen de s'y perdre, C'est pourquoi, vous trouverez ci-après un résumé, sous la forme d'une infographie, de la façon dont un bail de 3 ou 9 ans prend fin .

## Informations utiles

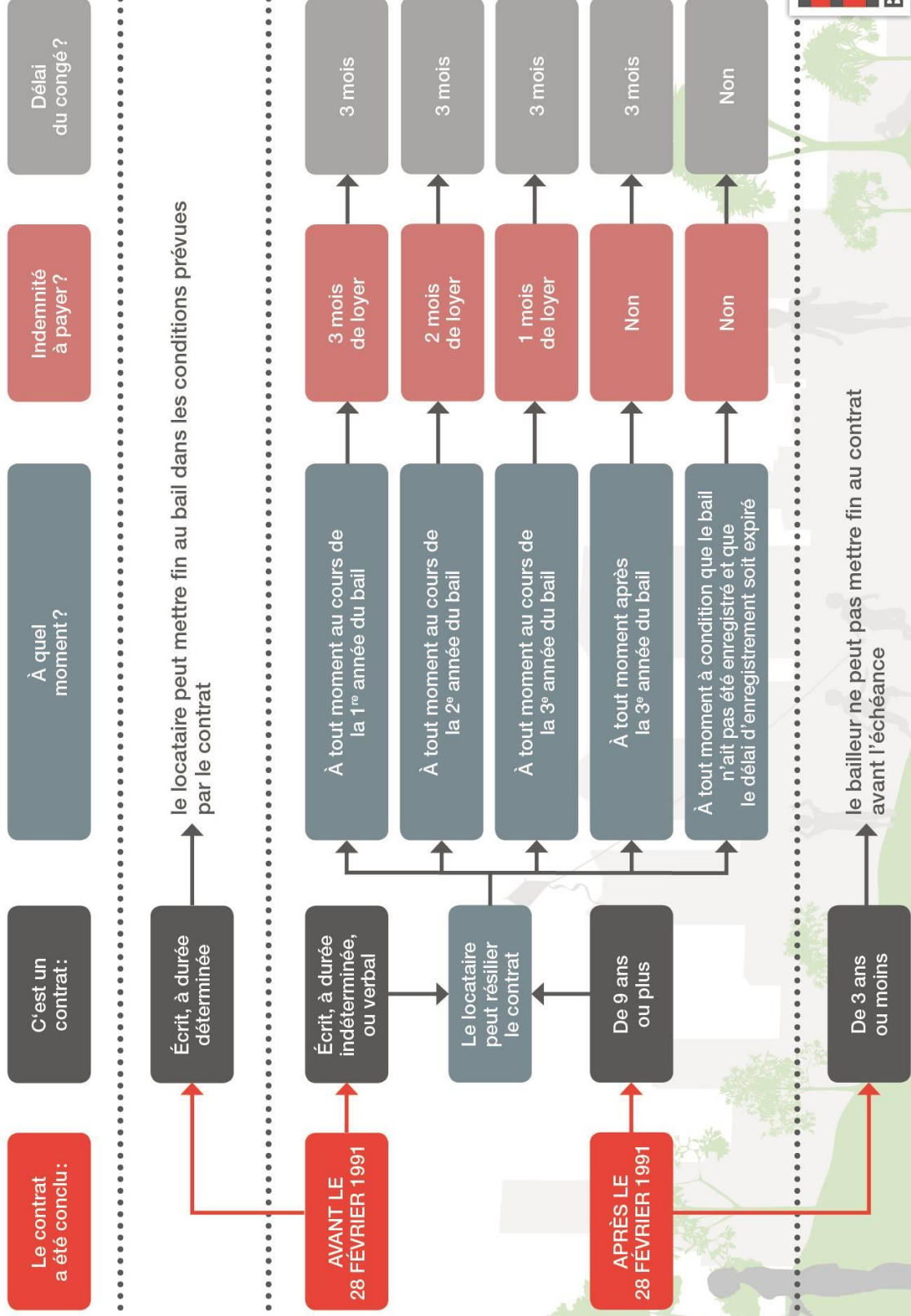
Le Ministère de la justice édite régulièrement une brochure reprenant les détails de la loi sur les baux à résidences principales. Cette brochure est une véritable pépite !

[http://justice.belgium.be/fr/publications/de\\_huurwet\\_13de\\_editie](http://justice.belgium.be/fr/publications/de_huurwet_13de_editie)





# Comment le locataire peut-il mettre fin anticipativement au bail ?





# La location de votre bien et les outils indispensables

## L'ENREGISTREMENT DU BAIL

### Pourquoi faut-il enregistrer un bail ?

L'enregistrement confère au bail une date dite "certaine" et devient "contraignant à l'égard des tiers". Ainsi, le locataire bénéficie, à partir de cette date "fixe", d'une protection légale contre l'expulsion par le nouveau propriétaire lors de la vente de l'immeuble.

### Comment dois-je procéder pour faire enregistrer un contrat de bail ?

Pour pouvoir enregistrer votre bail, le contrat doit comporter plusieurs mentions :

- le nom, les prénoms, la date et le lieu de naissance, numéro national et l'adresse du bailleur et du locataire ou pour une personne morale, le numéro d'entreprise et la dénomination sociale ainsi que l'adresse du siège social
- l'adresse et le descriptif du bien loué,
- la date à laquelle la location prend cours et la durée
- le montant du loyer (loyer et charges)
- la date de signature (jour/mois/année)
- les signatures du bailleur et du locataire sur tous les exemplaires présentés

Un contrat de bail doit être enregistré au bureau de l'enregistrement dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

### Quand dois-je faire enregistrer le contrat de bail ?

Pour un immeuble affecté exclusivement à l'habitation d'une famille ou d'une personne seule, le contrat de bail doit être enregistré dans les deux mois qui suivent la signature du contrat.

Pour un immeuble qui n'est pas affecté exclusivement à l'habitation d'une famille ou d'une personne seule comme un bâtiment industriel, un terrain ou encore un parking, le contrat de bail doit être enregistré dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

### Combien coûte l'enregistrement d'un contrat de bail ?

Pour un immeuble affecté exclusivement à l'habitation d'une famille ou d'une personne seule, l'enregistrement d'un contrat de bail est gratuit.

Pour un immeuble qui n'est pas affecté exclusivement à l'habitation d'une famille ou d'une personne seule comme un bâtiment industriel, un terrain ou encore un parking, l'enregistrement d'un contrat de bail est payant et s'élève dans ce cas à 0,2 % du montant cumulé des loyers et des charges imposées au locataire pour toute la durée du bail.

Source : Service Public Fédéral Finances

## Informations utiles

Téléphonez au contactcenter du SPF Finances: 0257 257 57 les jours ouvrables entre 8h et 17h



# La location de votre bien et les outils indispensables

## La GARANTIE LOCATIVE

La garantie porte sur maximum 2 fois le montant du loyer hors charges.  
La forme de la garantie locative la plus utilisée est celle correspondant au dépôt sur un compte d'épargne bloqué auprès d'une institution bancaire.  
Cette formule est sans aucun doute la plus connue.

Dans cette hypothèse, il suffit de prendre rdv auprès de sa banque pour signer le document de garantie locative. Le banquier demandera d'avoir les pièces d'identité des deux parties et une copie du bail.

Les procédures pratiques du rdv ne sont pas identiques partout. En effet, certaines banques autorisent le locataire qui a fait le dépôt de sa garantie à vous présenter les documents finaux pour contre signature. Ici, nous vous conseillons de demander au locataire de vous fournir la preuve du versement. Enfin, c'est vous qui allez renvoyer les documents à la banque.

**Découverte** Mais connaissez-vous la garantie sous forme d'une caution ?  
Ce type de garantie fonctionne sur base du cautionnement de la somme de la dite garantie.  
Le locataire ne doit donc pas avancer/bloquer l'argent, mais paye des frais de dossier et des frais de cautionnement et ce annuellement.  
La protection du Bailleur et du Locataire sont totales.

**Avantages** Ce système offre un avantage important : avant de donner son aval pour la caution, le locataire doit accepter de passer par un screening portant sur sa santé financière.  
Si le résultat est négatif : pas de cautionnement octroyé.

Il est toutefois intéressant de rappeler que certains bailleurs pourraient être moins exigeant que ce filtre.  
Enfin, certains candidats locataires pourraient refuser d'opter pour cette garantie du fait par exemple d'affinités avec sa banque.

**Notre avis** L'important est de choisir le système de garantie le plus confortable. Après, toutes les institutions se conforment aux lois en vigueur et offrent des opérations sécurisées.



**Prévoyez une clause dans votre bail qui stipule noir sur blanc que les clefs ne seront remises que si la garantie n'est valablement constituée.**

## Informations utiles

[http://www.belgium.be/fr/logement/location/garantie\\_locative](http://www.belgium.be/fr/logement/location/garantie_locative)



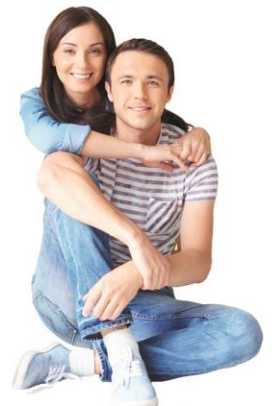
# La location de votre bien et les outils indispensables

## L'ETAT DES LIEUX d'ENTREE et de SORTIE

- Rappel** L'état des lieux d'entrée, peut se résumer par une constatation de l'état du bien concerné avec la remise des clefs.  
De l'autre côté, l'état des lieux de sortie est lui la valorisation des éventuels dégâts locatifs constatés par différence entre avec le procès verbal d'état des lieux d'entrée, avec la reprise des clefs.  
Il doit être enregistré au même titre que le bail
- Conseils** Le fait de faire appel à un expert extérieur (tierce personne), permet d'objectiver les constatations et du coup apaiser les relations et/ou éventuelles tensions.
- Pour donner une idée, un état des lieux, pour un appartement une chambre est de +-130€ et de +-150€ pour un appartement de deux chambres (tvac—tarifs non contractuels).  
L'investissement nous semble indispensable.
- Nous déconseillons vivement nos Clients bailleurs d'assister aux états des lieux (entrée comme sortie). En effet, votre présence pourrait rendre le travail de l'expert plus compliqué et vous êtes trop prêt du front !
- Important**
1. Le rôle de l'expert n'est pas de prendre position sur d'éventuels problèmes techniques, mais de pouvoir les signaler. C'est lui qui fait le relevé de manière contradictoire des compteurs (vous ferez le transfert).
  2. Le locataire aura 30 jours pour faire état des éventuels manquements au rapport.
  3. C'est l'expert qui remet les clefs au Locataire.
- Prudence** Contrôler bien que l'assurance locative a bien été conclue avant le déménagement. C'est lors du déménagement et de la prise en jouissance du bien que les risques de dégâts sont les plus importants.

## Informations utiles

[http://www.belgium.be/fr/logement/location/etat\\_des\\_lieux](http://www.belgium.be/fr/logement/location/etat_des_lieux)



# La location de votre bien et les outils indispensables

## L'INDEXATION du LOYER

L'indexation des loyers est toujours une opération mal comprise et parfois mal exécutée.

Dans le cadre d'un bail de résidence principale, le bailleur a toujours la possibilité d'indexer le loyer. Il ne doit donc pas l'avoir prévu comme tel dans son bail.

Le bailleur n'est au contraire privé de cette possibilité d'indexer que si son bail l'exclut expressément.

Le bailleur ne peut réclamer d'indexation du loyer qu'à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Si le contrat est p. ex. entré en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2007, il peut être indexé chaque année à partir du mois de novembre.

La formule est la suivante : 
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{le nouvel indice}}{\text{l'ancien indice}}$$

L'indice étant bien sûr toujours l'indice santé.

L'ancien indice est toujours celui du mois qui précède la signature du bail.

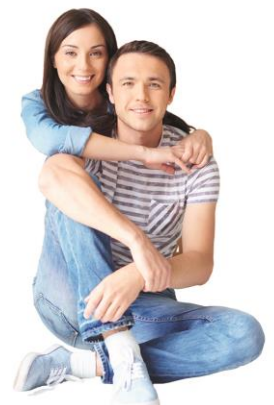
Le nouvel indice est celui du mois qui précède l'entrée en vigueur du contrat.

Que se passe-t-il si le Bailleur oublie d'indexer ? Cet oubli ne prive pas du droit de le faire cette année. Votre droit d'indexer renaît chaque année.

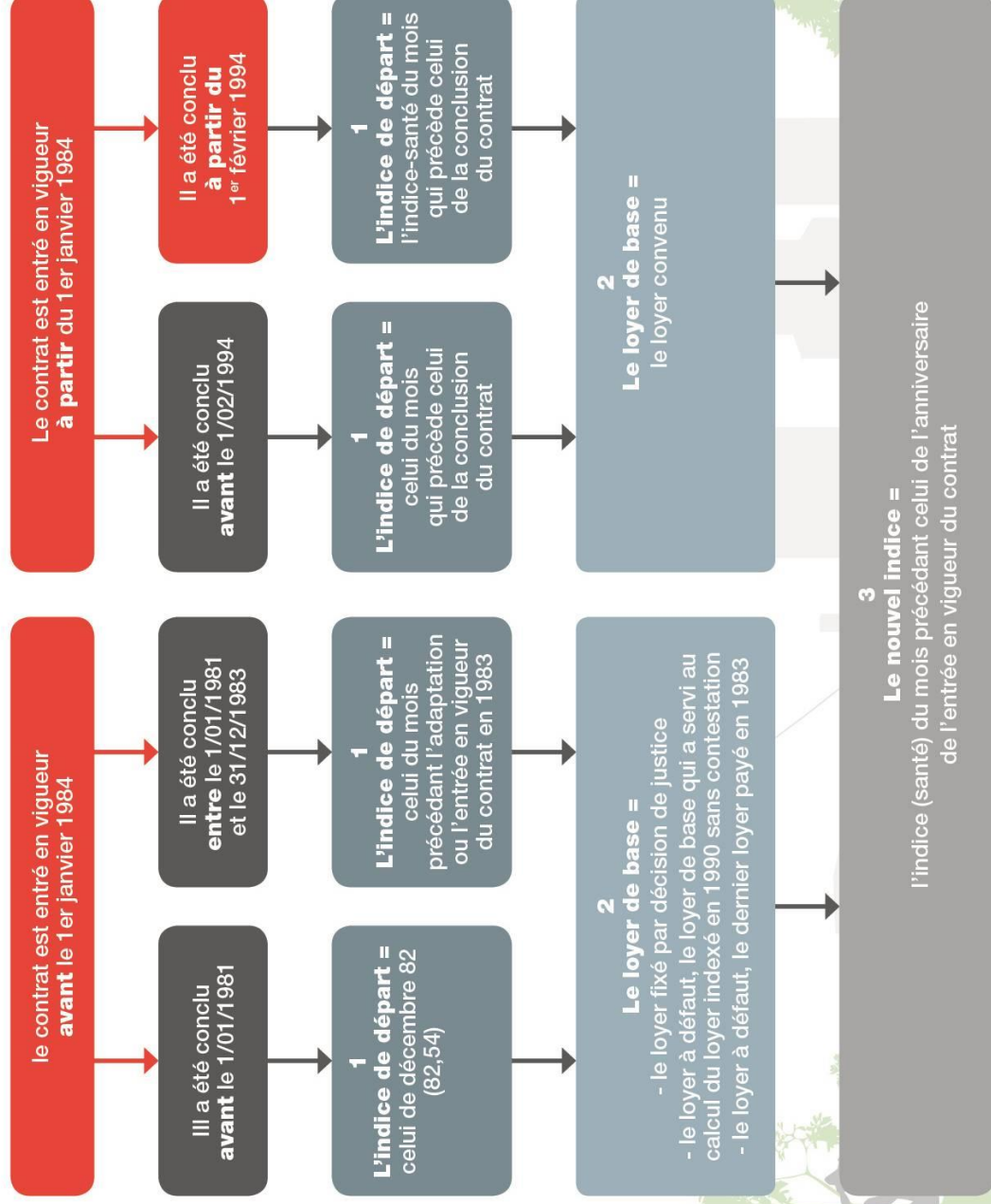
Il est possible de réclamer une indexation tardivement, mais avec un effet rétroactif limité d'au maximum trois mois pour un bail de résidence principale.

Conseil. Le fait que vous ayez finalement indexé deux fois sur l'année, à savoir une fois avec retard et une autre fois à la date normale, n'est donc pas un problème en soi. Vous pourriez aussi réclamer en une fois l'indexation normale et les arriérés, mais là aussi, en ne pouvant bien entendu pas remonter au-delà des trois mois autorisés. Par contre, si vous réclamez les arriérés dès à présent, le loyer indexé s'appliquera déjà aux mois restant à courir jusqu'à la date d'indexation normale

Vous trouverez sur la page suivante une infographie résumant ce sujet sur la page suivante.



# Comment calculer l'indexation ?



# La location de votre bien et les outils indispensables

## **La REPRISE DES COMPTEURS d'ENERGIE**

Rien de plus désagréable que de recevoir, des mois après la signature du bail, une facture du fournisseur d'énergie (électricité, gaz, eau) vous demandant de payer pour la consommation privative de votre locataire...

Le pire, c'est que cela arrive !

Pour rappel, et comme nous l'avions déjà dit lors de l'état des lieux d'entrée, l'expert note le relevé des compteurs de manière contradictoire.

Vous devez encore faire signer les documents ad hoc par les parties et les faire suivre auprès de SIBELGA (électricité et gaz).

MAIS, si dans ce dernier document, on stipule bien qui est le futur fournisseur, ce n'est pas pour autant que SIBELGA peut conclure le fameux contrat officiel de reprise ...

En effet, celui-ci ne contient pas d'offre de prix etc. ...

Cette dernière envoie l'information aux fournisseurs ad hoc qui contacte l'occupant entrant. Après, certains fournisseurs contactent le client sur base des infos transmises, d'autres non...

Enfin, si rien n'est fait endéans les 15 jours, les compteurs sont alors fermés !

Donc, le mieux restant à faire, est de suivre l'évolution de la conclusion du nouveau contrat auprès du nouvel occupant. Pour cela appelez régulièrement votre locataire et/ou le gestionnaire de réseau, qui vous donnera l'évolution de la procédure,

### ***Anodin, pourriez-vous penser ?***

Pour l'eau, il suffit de remplir consciencieusement le document de la compagnie et le lui envoyer endéans les 15 jours (attention le délai et la forme sont capitaux).

Les choses par contre se corsent pour la sortie, En effet, le bailleur reste responsable de la consommation d'eau du locataire sortant, si la compagnie n'est pas prévenue dans un délai de 15 jours.

## **Informations utiles**

<http://blog.immobalcaen.be/releve-des-compteurs/>





# La location de votre bien et les outils indispensables

## L'ASSURANCE RISQUES LOCATIFS

Qui n'a jamais vécu la très mauvaise aventure de se rendre compte que son locataire avait oublié de souscrire sa police d'assurance couvrant sa responsabilité locative ?

Mieux encore : recevoir une police d'assurance de son locataire reprenant tout sauf cette couverture contractuellement obligatoire, suivant le bail établi et signé ?

**Rappel** Le locataire est responsable des dommages causés à l'immeuble occupé pendant la durée de la location (responsabilité locative née du contrat de bail). Le Code civil définit les principes de responsabilités qui s'appliquent en fonction de l'origine du sinistre (incendie, explosion, dégâts des eaux, etc...) et qui mettent à la charge du locataire l'obligation de réparer les dommages causés.

Cette police d'assurance n'est pas légalement obligatoire ...

Par contre? la clause de l'obligation de souscription et de maintien doit être indiquée dans le bail et de ce fait là? rendu contractuellement obligatoire.

De là, vous pourriez refuser la remise des clefs, tant que cette clause n'est pas remplie.

**Conseil** Après, vous devrez annuellement et systématiquement à l'anniversaire du bail, demander d'envoyer la preuve de l'acquiescement de la nouvelle échéance.



**Vous trouverez en annexes les coordonnées d'un bureau d'assurance**

## Informations utiles

<http://blog.immobalcaen.be/bailleur-protection-juridique/>

## L'ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE ET LOYERS IMPAYES

Nous ne désirons nullement diaboliser tous les locataires. Que du contraire ! Nous pouvons d'ailleurs même nous targuer, au sein de notre département de gestion locative, de bénéficier d'excellentes statistiques avec une « sinistralité » inférieure à 5%.

Mais voilà, 5% ce n'est pas 0%.

Pour ceux d'entre vous qui souhaiteraient optimiser leur investissement, nous pouvons vous conseiller soit de conclure une assurance protection juridique (ne couvrant que les frais juridiques), ou à souscrire à une couverture plus étendue couvrant autant la protection juridique que le remboursement des loyers éventuellement impayés.

**Conseil** La protection juridique est un outil plus qu'intéressant. En effet, les frais de justice constituent des coûts qui - lorsqu'ils sont cumulés à des loyers impayés – deviennent rapidement insupportables !

L'assurance des loyers impayés suppose initialement que le candidat locataire réponde à des critères financiers qui souvent font barrière à des bons profils

Alors, quelle solution choisir ? Seul vous pouvez prendre cette décision.



**Vous trouverez en annexes les coordonnées du bureau d'assurance pouvant vous conseiller sur ce point.**

# La location de votre bien et les outils indispensables

## Respect de la loi sur la discrimination

En tant qu'agent immobilier agréé IPI, nous nous devons de respecter le code de déontologie dicté par notre institut. Nous devons également, en tant que professionnel respecter les lois en vigueur. Une d'entre elle porte sur le respect strict de la loi sur la discrimination.

Mais cette obligation est également d'application pour le particulier qui met son bien en location.

Vous pourrez trouver toute les infos sur les liens ci-dessous :

1. <http://unia.be/fr/domaines-daction/logement>
2. <http://www.ipi.be/infos-thematiques/dossier-discrimination>

## CHECK LIST pour une location réussie

Voilà, nous touchons tout doucement à la fin de ce guide.

Il nous a semblé intéressant de vous proposer une check list reprenant l'ensemble des points à déployer pour réussir une location en toute sécurité.

Nous nous sommes permis d'y mettre en évidence les différences entre les moyens d'un particulier et d'une agence immobilière spécialisée en location et gestion locative.










Il ne vous reste plus qu'à vous mettre en perspective



## Tâches à accomplir pour recruter un candidat locataire

## Particulier

## Agence immobilière

Estimation du prix de location	Estimation moins fine	L'agence dispose de points de comparaison et est en contact continu avec le terrain	
Détermination d'éventuel(s) problème(s) technique(s) à résoudre avant la mise en location - avec prise d'action	Tout dépend du profil du propriétaire	L'agence s'occupant également de gestion locative est plus au courant	
Commercialisation du bien (photos digitales, Photoshop, rédaction et publication des annonces, ...)	Tout dépend du propriétaire et de ce qu'il veut investir	L'agence dispose de matériel professionnel et accède à des portails et outils de communication exclusifs	
Signature de la mission de location		Obligation légale avec souvent une clause d'exclusivité de +/- 3 mois	
Visite sur place avec des candidats locataires	Vous perdez du temps entre les prises de rdv – les confirmations - les personnes qui ne viennent pas, ...	Vous gagnez du temps et ce sont des professionnels qui agissent	
Etude des candidatures	Osez-vous demander les bons documents ?	L'agence demande les infos tout en respectant la loi	
Présentation du ou des candidats au Propriétaire par mail		Dans le cas où une agence s'occupe de la location	
Approbation du dossier du candidat par le Propriétaire			
Rédaction du bail et envoi par mail du projet au Propriétaire, pour accord	Tout dépend du profil du propriétaire	L'agence met régulièrement à jour ses documents type. Elle est aidée par des juristes et par l'IPI	
Présentation de celui-ci (mail) au candidat locataire		Dans le cas où une agence s'occupe de la location	
Signature à l'agence du bail avec les parties			
Organisation de la signature de la garantie locative	A ne pas oublier	L'agence connaît bien les rouages	
Rappel de l'obligation d'assurance auprès du nouveau locataire	A ne pas oublier	Procédure classique	
Remise des clés à l'expert pour l'état des lieux d'entrée	A ne pas oublier	Procédure classique (l'agence n'y participe pas)	
Réception des index d'entrée, numéro des compteurs et code EAN par l'expert	A ne pas oublier	L'agence connaît bien les rouages	
Organisation de la signature de reprise des compteurs	A ne pas oublier	Procédure classique	
Envoi du bail + PV état des lieux d'entrée à l'enregistrement	A ne pas oublier	Procédure classique	
Après réception de l'enregistrement, envoi du document aux parties.	A ne pas oublier	Procédure classique	

# La gestion de votre bien et les moyens à votre disposition

## Mon locataire me demande plein de choses ...

Suite à notre dernière enquête auprès de locataires et de bailleurs, nous avons pu remarquer que le moment où le stress était le plus grand, se situait lors de l'entrée en jouissance du bien et à la sortie du locataire.

Après, la vie de tous les jours amène toujours sont lot de surprises ...

Rien de surprenant, ...

Vous n'habitez pas dans les lieux et ne maîtrisez pas tous les (petits) problèmes dont votre bien pourrait souffrir.

La première solution est de continuer à vous occuper vous-même de ces demandes.

Ensuite, vous pourriez être amené à chercher de l'aide.

Il vous faut, à priori, trouver un point central d'où pourrait partir les demandes d'interventions.

Il y a proportionnellement, peu d'agence qui offrent un service de gestion immobilière. Dans cet échantillon, il est vraiment indispensable de choisir un prestataire qui est déjà bien implanté, avec de l'expérience et qui peut vous fournir des références.

Demandez également les services et plan tarifaire proposés.



## Je veux qu'on m'aide !

Immo Balcaen, avec ses 17 ans d'expériences en gestion locative et 20 ans en location, dispose d'une expérience de fond en la matière.

Nous pouvons prendre en charge des services sur base de demandes ponctuelles, le tout vous permettant de vous décharger et de gagner du temps.

Mais nous allons BEAUCOUP PLUS LOIN que ça !!

Notre équipe pluridisciplinaire gère quelque 500 lots sur le grand Bruxelles.

Cette gestion complète durant la vie du bail passe par :

- recherche du candidat,
- administratif,
- technique,
- financier,
- pour se terminer par l'accompagnement de fin de bail.

Nous nous positionnons comme de vrais spécialiste,

Nous offrons plusieurs formules, avec à chaque fois une volonté : vous laisser une place de choix au regard des décisions à prendre.



# La gestion de votre bien et les moyens à votre disposition

Nous pourrions en parler des heures, mais la bonne solution est de nous rencontrer pour en parler.

Pour déjà avoir un premier aperçu, visitez :

- notre site ([www.immobalcaen.be](http://www.immobalcaen.be)),
- notre blog ([www.blog.immobalcaen.be](http://www.blog.immobalcaen.be)).



Que votre volonté soit de déléguer pour :

- gagner du temps,
- préparer la transmission intergénérationnelle de votre patrimoine,
- ne plus devoir avoir de soucis,
- etc, ...

Nous avons au moins une solution à vous proposer, alors n'attendez pas et contactez nous :



pbalcaen@immobalcaen.be



02 425 11 42

# **Votre bien et**

## les *avantages* de notre agence

### **Vous cherchez à mettre votre bien en location :**

#### **Vous êtes notre seul Client**

Nous mettons toute notre énergie dans la commercialisation journalière d'un portefeuille d'environ 20 biens en location.

Mais chaque contrat est considéré comme LE plus important.

Si nous décidons de mettre votre bien en location, c'est que nous y croyons et que nous allons réussir la mission confiée. De là, nous y mettons toute notre passion.

#### **Témoignage client**

*Monsieur Roger P.*: «J'ai été fortement surpris de la compétence professionnelle de l'Agence et de l'écoute humaine et professionnelle de ses représentants. J'ai eu contact avec Patrick et Florence. Je ne regrette absolument pas mon choix.»

### **Quelques-unes des raisons pour nous confier la gestion de vos locataires**

- Vous ne désirez plus vous occuper des problèmes techniques de vos biens
- Vous ne pouvez pas dégager suffisamment de temps pour gérer vos biens immobiliers
- Vous voulez minimiser votre risque locatif et ne plus devoir courir derrière les mauvais payeurs
- Vous désirez préparer le transfert de votre patrimoine intergénérationnel

#### **Témoignage client**

*Madame Francine L.*: «J'avais choisi de travailler avec Immo Balcaen car dès le premier rendez-vous j'ai eu un sentiment de confiance et de sérieux dans la prise en charge de mon dossier (comparativement à l'autre agence à laquelle j'avais initialement fait appel). Ce professionnalisme est resté présent pendant toute la durée de mon dossier.»

### **En résumé**

#### **Pas de surprise**

Nous travaillons à livre ouvert sur la gestion de votre bien immobilier, ce qui vous permet de mieux suivre, si vous le désirez, l'activité sur votre investissement et prendre les bonnes décisions. L'administration, la gestion technique et financière sont nos points forts.

#### **Implication totale**

Lorsque nous prenons la parole en votre place pour défendre vos intérêts, nous sommes intraitables tout en restant dans le respect des lois et de la personne.

#### **Nos qualités?**

Si nous devons faire la liste des qualités principales d'un bon régisseur immobilier, nous mettrions en avant l'honnêteté, la flexibilité, la disponibilité et le sérieux. Et vous?



# Votre bien et

## les *avantages* de notre agence

### Notre présence commerciale pour louer votre bien

Nous avons opté depuis déjà quelques années pour un virage vers le digital.  
En effet, le candidat locataire fait aujourd'hui ses recherches à 98% sur internet.

Même le panneau, dit en V posé en façade, est moins important (ce dernier point est néanmoins à chaque fois à discuter, au vu de la particularité du bien).

Vous trouverez ci-dessous les médias utilisés.

#### Médias propres à l'agence :

1. Notre vitrine d'agence, permettant au clients de passage de s'informer en direct
2. Notre site agence [www.immobalcaen.com](http://www.immobalcaen.com)
3. Application mobile Immo Balcaen disponible aussi bien sur IOS que sur ANDROÏD
4. Facebook, depuis notre page Immo Balcaen grâce à une passerelle professionnelle
5. Youtube, avec des vidéos bilingues de chacun des biens qui nous sont confiés.

#### Portails dédiés à l'immobilier :

6. [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)
7. [www.logic-immo.be](http://www.logic-immo.be)
8. [www.vlan.be](http://www.vlan.be)
9. [www.belgimmo.be](http://www.belgimmo.be)

### CHECK LIST pour une location réussie

Il nous a semblé intéressant de vous proposer une check list reprenant l'ensemble des points à déployer pour réussir une location en toute sécurité.

Il ne vous reste plus qu'à vous mettre en perspective

***Votre bien et***

## les avantages de notre agence



Directeur de l'agence :

Patrick BALCAEN

pbalcaen@immobalcaen.be

Coordonnées agence :

Tél Gestion : 02 425 11 42

Tél Location : 02 268 28 88

27 avenue de Laeken

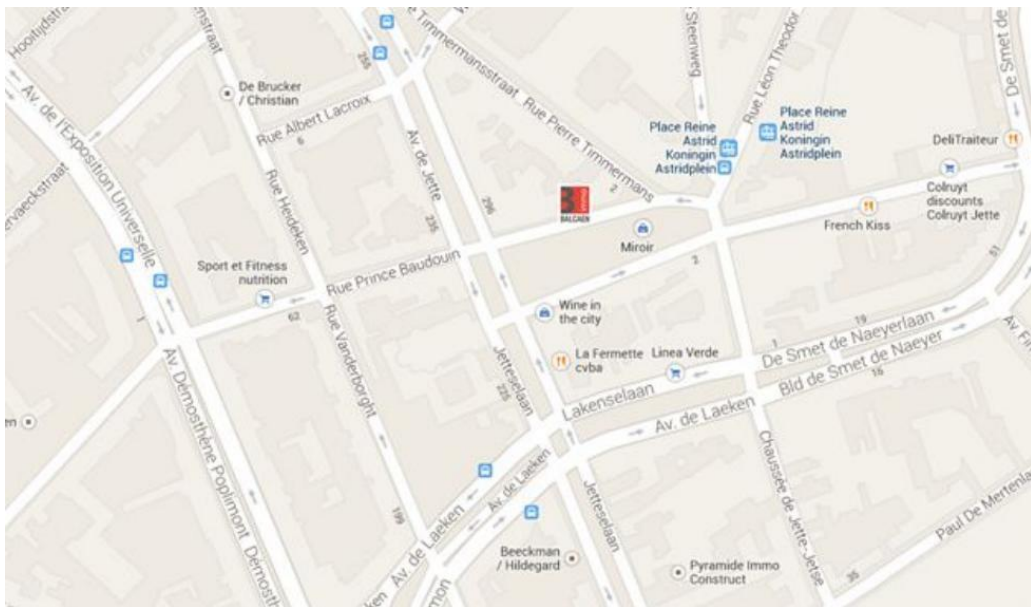
1090 Jette

Site de gestion : [www.immobalcaen.be](http://www.immobalcaen.be)

Site de location : [www.immobalcaen.com](http://www.immobalcaen.com)

IPI 501.463

### **Notre localisation : votre atout**



### **Immo BALCAEN dans votre région**

L'agence Immo BALCAEN située à Jette bénéficie d'une excellente situation à deux pas de la place commerciale du nord de Bruxelles : la Place Reine Astrid (communément appelée Miroir).

Cette localisation est un véritable atout pour la commercialisation de votre bien.

Notre positionnement nous permet de nous déplacer très facilement dans le grand Bruxelles.