



## CONSEILS PRATIQUES AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS

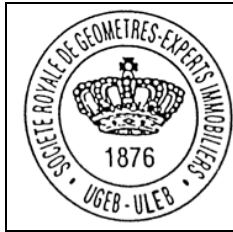


### **A. QUELQUES CONSEILS GENERAUX :**

- Constituez un dossier dans lequel vous classerez tous les documents relatifs à la location : bail, état des lieux, courrier, factures, certificats (PEB, électricité, citerne mazout, ....)
- Confirmez au locataire et par écrit le cas échéant par lettre recommandée, toute décision prise et toute information concernant la location.
- Prenez le temps de rédiger un contrat de bail complet. N'hésitez pas à détailler au locataire certaines de ses obligations (ex : entretien jardin, corniches, adoucisseur, ...). Pensez à inclure des clauses détaillées concernant certains entretiens spécifiques (scarifications, égouts, revêtements de sol, etc..).
- 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,...). Faites de même pour les supports tentures et voiles.

### **B. A LA SIGNATURE DU CONTRAT DE BAIL ET AU PLUS TARD AU MOMENT DE L'ETAT DES LIEUX :**

- Faites établir, à frais partagé avec le locataire, un constat d'état des lieux d'entrée locative détaillé par un **Géomètre-Expert** qualifié et habitué aux matières locatives.  
Il s'agit d'un professionnel qui utilisera les termes adéquats et précis permettant d'éviter les difficultés d'interprétation et les situations conflictuelles. (La législation actuelle prévoit qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée locative détaillé, le locataire est supposé avoir reçu les lieux dans l'état où ils se trouvent à la sortie.)
- Fournissez au locataire une copie du mode d'emploi des appareils électroménagers, de l'installation de chauffage et de production d'eau chaude, ainsi que de toute installation spécifique (alarmes, adoucisseurs d'eau, ...) et gardez les originaux.
- Identifiez correctement les diverses clefs, cartes, télécommandes, ..., fournies à l'entrée et en cours de location.
- Précisez dans le bail les entretiens à charge du locataire et leur fréquence. N'hésitez pas à lui rappeler ses obligations (par ex. nettoyage des chenaux et gouttières, entretien des égouts et fosses, ...). Prévoyez une copie de tous les entretiens effectués, à présenter à l'expert lors de l'état des lieux d'entrée.
- Faites une liste des entretiens spéciaux (parquets, pierres naturelles, ...) qui énumère les produits à utiliser et joignez-la au bail ou à l'état des lieux d'entrée en mentionnant sa présence. Transmettez les références exactes des peintures utilisées.
- **Les réparations qui sont à charge du propriétaire** (étant entendu qu'elles ne doivent pas toujours être effectuées à défaut d'autres accords repris dans le bail) :
  - les grosses réparations, en l'absence de faute du locataire ;
  - le remplacement de ce qui a péri par vétusté ou force majeure (par ex. remplacement d'un chauffe-eau) à l'exception de ce qui relève du menu entretien à charge du locataire ;
  - la réparation des dégâts d'origine constructive (par ex. un carrelage mural qui se décolle de lui-même, les fissures dues aux mouvements du bâtiment,...)



## CONSEILS PRATIQUES AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS



- Vérifier avant la remise des clefs que le locataire ait souscrit une **garantie locative** avec la preuve de sa constitution et qu'il ait pris une **assurance** valable dès la mise à disposition du logement.
- Fournissez les codes EAN et autres documents de transferts, réclamé à l'occupant précédent.
- FAITES ENREGISTRER VOTRE BAIL afin de le rendre opposable aux tiers.

### **C. PENDANT L'OCCUPATION**

- Si vous faites procéder à des réparations aux appareils électroménagers ou autres, demandez au réparateur son avis quant à l'origine de la panne (mauvaise manipulation ou vétusté ?).
- Exercez votre droit de visite.
- Exigez la production des attestations d'entretiens périodiques (chaudière, alarme, adoucisseur, chauffe eau, ...)

### **D. EN FIN D'OCCUPATION**

- Dès connaissance de la date de fin d'occupation des lieux, contactez votre **Géomètre-Expert** pour organiser les formalités de sortie et fixer rendez-vous.
- N'oubliez pas votre dossier comprenant les différents documents (Etat des lieux, bail, attestations,...) ;
- Préparez les éventuels décomptes avec votre locataire (charges, loyers, ...) ;
- Transmettez à votre locataire les recommandations (« Conseils pratiques aux Locataires » rédigé par les Géomètres-Experts de l'UGEB) afin de préparer au mieux la sortie locative.