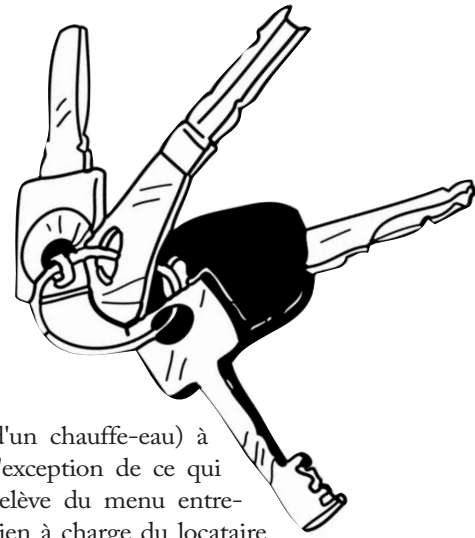




Contrat de location

Les conseils de Frédéric Lemaire

Expert chez FLEXIS, info@expertimmobilier.be



Conseils généraux aux propriétaires

Faites un dossier dans lequel vous classerez tous les documents relatifs à votre location. Confirmez au locataire, 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 rappeler au locataire certaines de ses obligations et pensez à inclure certaines clauses relatives à des entretiens spécifiques.

Si vous rénovez le bien, choisissez de préférence des matériaux résistants qui constituent souvent un meilleur investissement à long terme. Prévoyez des accessoires de cuisine et de sanitaires en suffisance afin d'éviter des trous de fixation et les accessoires disparates (ex: porte-serviettes, porte-rouleau...)

Dès la signature...

I Faites établir un constat d'état des lieux d'entrée locative détaillé par un expert immobilier, à frais partagés avec le locataire (sauf convention contraire). La législation actuelle prévoit qu'en l'absence d'état des lieux détaillé, le locataire est supposé avoir reçu les lieux dans l'état où ils se trouvent à la sortie!

I Fournissez au locataire une copie du mode d'emploi des appareils électroménagers, de l'installation de chauffage central et de production d'eau chaude ainsi que de toutes installations spécifiques (alarme, adoucisseur...)

I Faites une liste des entretiens spéciaux (parquet, carrelages...) si nécessaire qui énu-

mère les produits à utiliser et joignez-la au bail ou à l'état des lieux en mentionnant sa présence.

I Précisez les entretiens à charge du locataire et, si ce n'est pas déjà fait dans le bail, n'hésitez pas à lui rappeler ses obligations (ex: nettoyage chemaux et gouttières accessibles). En cas d'hésitation, demandez conseil à votre expert immobilier

I Les réparations suivantes sont à charge du propriétaire, étant donné 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 (ex: remplacement

d'un chauffe-eau) à l'exception de ce qui relève du menu entretien à charge du locataire (ex: joints de robinets)

• la réparation des dégâts d'origine constructive (ex: carrelage mural qui se décolle de lui-même, les fissures dues au mouvement du bien...)

Si vous faites effectuer des réparations aux appareils, demandez au réparateur son avis quant à l'origine de la panne (mauvaise manipulation ou vétusté?).

I Vérifiez que le locataire a pris une assurance valable et veillez à ce que les montants assurés soient suffisants.

Conseils généraux aux locataires

Faites un dossier dans lequel vous classerez tous les documents relatifs à votre location. Confirmez au propriétaire, par écrit, le cas échéant par lettre recommandée, toute décision prise et toute information concernant la location. Lisez attentivement le bail avant signature.

Dès la signature...

I Faites établir un constat d'état des lieux d'entrée locative détaillé par un expert immobilier, et lisez-le attentivement dès réception.

I Exigez le mode d'emploi des appareils électroménagers, de l'installation de chauffage et de toute installation spécifique et faites-vous expliquer quels produits doivent être utilisés pour l'entretien des éléments tels que

parquet, carrelage...

I Renseignez-vous au sujet des entretiens qui vous incombent (fosse septique, dégraisseur, égouttage...) Certains entretiens vous incombent de plein droit tels que le nettoyage des gouttières (accessibles), le ramonage des cheminées, l'entretien de la chaudière et des chauffe-eaux... mais également les petits entretiens tels que le remplacement des joints de robinets, de filtre de hotte, détartrage des mousseurs, vérification des robinets d'arrêts qui souvent s'entartrent.

I Signalez immédiatement au propriétaire toute défectuosité affectant l'immeuble; confirmez par écrit sous peine de voir votre responsabilité directement engagée (dégâts des eaux, tempête, mauvais éléments de construc-

tion...). Souscrivez une police d'assurance couvrant votre responsabilité civile de locataire. Avertissez votre assureur de l'existence éventuelle d'une clause d'abandon de recours dans le bail.

I Demandez toujours l'accord écrit du propriétaire avant toute transformation et aménagement des lieux ou modifications des décors. Utilisez, pour suspendre vos cadres par exemple ou vos tentures, des fixations causant le moins de dommages aux décors (crochets X pour les cadres, par exemple) Procédez à un entretien régulier des sols avec produits adéquats.

I Entretenez régulièrement le jardin le cas échéant (taille des arbres, haies, pelouses...) En cas de litige, ne suspendez

jamais vos loyers: utilisez des moyens légaux pour obtenir justice.

À la sortie

I Prenez les conseils de votre expert immobilier bien avant le jour de la sortie, cela peut vous éviter des frais importants. Munissez-vous de votre dossier lors de votre rendez-vous. Le jour de la sortie, l'immeuble doit être vide et en parfait état de propreté!

I N'oubliez pas le filtre de hotte, nettoyage des placards, châssis... Rappelez-vous qu'après le constat de sortie locative, vous n'aurez plus la possibilité de réparer vos erreurs et d'accéder aux lieux. N'oubliez pas de remettre toutes les clés, y compris les copies.