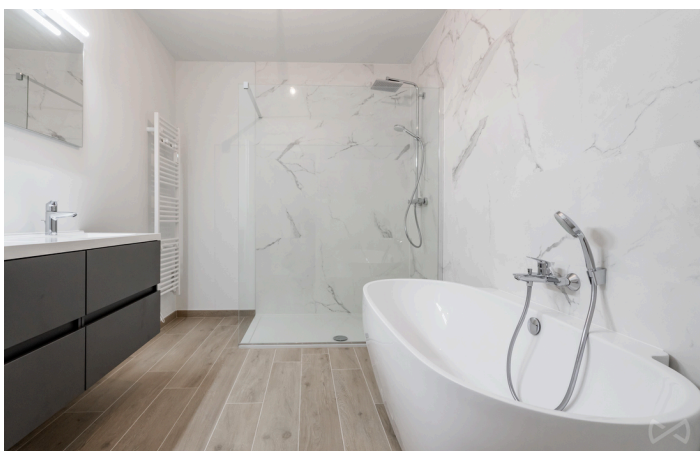


Accès Habitat présente :

# Investisseur malin : le guide pour une location de votre bien sans soucis

[www.accesshabitat.be](http://www.accesshabitat.be)



# Table des matières



Édito	2
Le bail : la base de votre relation locative	3
L'état des lieux : votre assurance anti-surprise !	4
Avant les visites : mettez en valeur votre espace	5
L'aménagement intérieur : préparez votre lieu de vie !	6
On ne badine pas avec la sécurité !	7
L'entretien : ce que vous devez savoir pour garder votre bien au top !	8
La convivialité : un accueil chaleureux pour vos locataires	9
La fiscalité : des "détails" qui font la différence !	10

# Bienvenue dans votre guide de l'investisseur immobilier locatif !

Félicitations pour l'acquisition de votre nouveau bien !

Vous avez fait un choix judicieux que vous ne regretterez pas, surtout au moment où vous verrez les premiers bénéfices arriver !

Vous vous demandez maintenant comment gérer ce bel investissement ?

Je m'appelle Melvin Lecoq, je suis promoteur immobilier chez Accès Habitat et j'ai eu la chance d'accompagner plein de gens comme vous.

A travers mon expérience, ce guide vous donnera tous les conseils pour mettre en location votre appartement ou votre maison efficacement et en toute tranquillité. Bonne lecture !



-Melvin  
Lecoq-

# Le bail : la base de votre relation locative

Le bail, c'est un peu comme le mode d'emploi de votre relation avec votre locataire.

Les baux de logements meublés représentent généralement un engagement d'un an, renouvelable. Si vous optez pour un bail non meublé, celui-ci dure souvent trois ans. Choisissez la formule qui vous convient le mieux et qui s'adapte le plus à votre bien.

Assurez-vous que le bail couvre toutes les bases : sa durée, combien le locataire paiera et quand, sans oublier les détails sur les charges et le dépôt de garantie.

Pensez à inclure des clauses spécifiques pour les travaux ou en cas de besoin de résiliation anticipée. Tout clarifier dès le départ peut vous éviter bien des soucis !

## Évitez les conflits !

Pour garder les choses simples et éviter les conflits, définissez clairement qui s'occupe de quoi en matière d'entretien.

Les petites réparations ? Elles sont souvent pour le locataire. Pour des équipements comme une pompe à chaleur, précisez qui est responsable de l'entretien régulier. Cela évite les malentendus et assure que tout le monde est sur la même longueur d'onde.

Ajoutez des clauses qui protègent votre bien et assurent que sa valeur reste au top.

Pensez à une révision annuelle du loyer basée sur l'indice de référence des loyers et des règles claires sur l'utilisation responsable du bien par le locataire. Et n'oubliez pas : l'assurance habitation est un must, autant pour vous que pour le locataire. Couvrez-vous contre les risques locatifs et les éventuels dégâts.

Un petit conseil pour la route ? Com-mu-ni-quez avec votre locataire. Un bon dialogue peut prévenir bien des tracas et contribue à une relation locative saine et positive.

**Prêt à rédiger ce bail et à commencer cette nouvelle aventure immobilière ?**

# L'état des lieux : votre assurance anti-surprise !

## Prêt à faire un "petit check" avant de remettre les clés ?

L'état des lieux, qui doit être annexé au bail, décrit l'état du bien à l'entrée et à la sortie du locataire, permettant de déterminer d'éventuelles dégradations pouvant lui être imputées.

Assurez-vous que tout soit bien daté, détaillé, et signé par vous et votre locataire. Ça évite tout malentendu sur qui doit quoi, surtout quand il s'agit de rendre le dépôt de garantie.

Notre astuce ? Prenez des photos de chaque pièce et de chaque détail important. Ces photos sont des preuves visuelles qui valent de l'or en cas de besoin.



### Et pourquoi pas des pros ?

Vous voulez vraiment jouer la carte de la tranquillité ? Engagez une entreprise spécialisée pour faire cet état des lieux !

Des pros apportent leur œil expert pour tout noter avec précision. Propriétaire et locataire partagent les frais : c'est équitable et ça évite les tracas.

Ceux dont c'est le métier ont le matériel et le savoir-faire pour capter chaque petit détail, des éraflures cachées aux joints de carrelage. Leur rapport est super détaillé, et en cas de conflit, c'est un document de référence qui peut vraiment aider.

En passant par une entreprise spécialisée, vous vous assurez que tout est aux normes et conforme aux lois, ce qui peut être un énorme soulagement. Cela vous fera gagner du temps et réduira le stress, car vous serez certain que tout a été fait dans les règles de l'art !

**Ne vous en privez pas !**



## Avant les visites : mettez en valeur votre espace

Etes-vous prêt pour les visites ? Voici quelques astuces simples pour que chaque espace paraisse plus grand, plus lumineux et plus attirant !

### Jouez avec les miroirs 🪞



Placer des miroirs stratégiquement peut vraiment changer la donne. Ils reflètent la lumière naturelle et donnent l'illusion d'un espace plus grand, parfait pour les petites pièces ! Et avec des cadres élégants, vous ajoutez instantanément une touche de style.



### Éclairage stratégique 💡

Ne laissez aucun coin dans l'ombre ! Des luminaires bien placés embellissent l'espace mais assurent aussi que chaque détail est mis en valeur.



### Déco minimaliste 🌿

Optez pour des coussins, des plantes et quelques tableaux dans des tons neutres comme le blanc, le beige, ou le gris. Cela permet aux futurs locataires de mieux imaginer leur vie dans cet espace et de se sentir déjà un peu chez eux.



### Maximisez la lumière naturelle ☀️

La lumière naturelle peut vraiment transformer un lieu. Assurez-vous que les fenêtres soient toujours propres et sans encombrement pour laisser entrer un maximum de lumière.



# L'aménagement intérieur : préparez votre lieu de vie !

A faire !	Notre astuce
<b>1. Passer un coup de peinture !</b> 🎨	Commencez par appliquer une bonne couche de peinture primaire, puis choisissez des peintures lavables de haute qualité dans des tons neutres.
<b>2. Protéger vos murs</b> 🛡️	Installez des faïences murales autour de votre taque de cuisson et au-dessus du meuble de l'évier dans la salle de bain.
<b>3. Faciliter la personnalisation</b> 🏠	Posez des tringles à rideaux et des stores. C'est une petite touche qui peut grandement faciliter la vie de vos locataires et leur permettre de se sentir chez eux dès le premier jour.
<b>4. Préserver les murs</b> 🧱	Mettez des cales-porte sur toutes les portes qui risquent de cogner contre les murs. Cela évite les dommages et montre que vous tenez vraiment à maintenir le bien en excellent état.
<b>5. Installer l'éclairage parfait</b> 💡	Optez pour des luminaires modernes et économiques avec des ampoules LED. Ils rendent les pièces plus accueillantes et peuvent même les faire paraître plus grandes.
<b>6. Protéger vos sols</b> 🧹	Demandez à vos locataires d'utiliser des patins feutrés sous les meubles pour éviter les rayures sur les sols et diminuer le bruit pour les voisins.
<b>7. Sécuriser le coin cuisine et la salle à manger</b> 🛡️	Installez des protège-angles sur vos comptoirs de cuisine et vos tables pour les préserver des ébréchures et des rayures.
<b>8. Assurer la longévité des appareils</b> 🛡️	Protégez vos appareils électroménagers avec des films transparents. Ils les gardent comme neufs et simplifient le nettoyage !

# On ne badine pas avec la sécurité !

La sécurité n'est pas à prendre à la légère, surtout quand il s'agit de vos locataires et de votre bien immobilier.



Détecteurs de fumée : incontournables et... obligatoires !

Assurez-vous d'avoir des détecteurs de fumée partout où c'est nécessaire. En Belgique, c'est même obligatoire depuis 2004 ! Ils ne doivent pas être enlevés, ils sont là pour une bonne raison.



Soyez prêt en cas d'incendie

Fournissez des instructions claires sur quoi faire en cas d'incendie, y compris les itinéraires d'évacuation détaillés. Placez ces infos où tout le monde peut les voir facilement, comme sur le frigo ou près de la porte d'entrée.



Protégez les appareils électroniques

Installez des prises avec protection contre les surtensions pour éviter les mauvaises surprises comme les courts-circuits qui pourraient endommager les appareils électroniques.



Placez des dispositifs de sécurité sur les fenêtres

Pour ceux qui vivent dans les étages, il est crucial de mettre en place des dispositifs de sécurité pour enfants sur les fenêtres. Ça empêche de les ouvrir complètement et réduit donc le risque de chute accidentelle.



Gérez les câbles avec soin

Encouragez vos locataires à utiliser des gaines pour regrouper et protéger les câbles électriques. Cela réduit les risques de trébuchement et aide aussi à garder les câbles en bon état plus longtemps.



Gardez les contacts d'urgence à portée de main

Créez une liste des contacts d'urgence, incluant police, pompiers et services médicaux. Placez cette liste bien en vue, peut-être sur le réfrigérateur ou près du téléphone, pour que tout le monde puisse y accéder rapidement si besoin.



# L'entretien : ce que vous devez savoir pour garder votre appartement au top !

Vous voulez que votre bien reste en parfait état et que vos locataires s'y plaisent ? Voici quelques conseils super simples pour faciliter l'entretien et éviter les petits tracas du quotidien.

## Une liste de contacts à portée de main 📞

Commencez par fournir à vos locataires une liste complète de tous les pros dont ils pourraient avoir besoin : plombiers, électriciens, ... Gardez cette liste dans un endroit facile à trouver, comme un classeur d'info dans l'appartement. Cela simplifiera la vie de tout le monde en cas de pépin!

## Un petit guide d'entretien 📖

Préparez un guide simple pour l'entretien et le nettoyage quotidien. Cela aidera vos locataires à prendre soin de l'appartement et à éviter des problèmes fréquents, comme bloquer les canalisations avec des lingettes ou des serviettes.

## Un mode d'emploi pour le chauffage et la ventilation 🔥

Rédigez des instructions claires pour le fonctionnement du système de chauffage et de ventilation. Placez ce guide à côté des appareils concernés.

## Une check-list de maintenance 📋

Créez une check-list pour l'entretien saisonnier ou annuel, et partagez-la avec vos locataires. Incluez des choses simples comme le nettoyage des gouttières ou la vérification des détecteurs de fumée.

## Adieu le calcaire! 💧

Fournissez un appareil anticalcaire pour éviter l'accumulation de calcaire dans les machines à laver et les chauffe-eau. Cela prolongera leur durée de vie et évitera des réparations coûteuses.

## Incluez les charges d'entretien dans les charges locatives 🏠

Incluez les frais d'entretien réguliers comme ceux de la chaudière ou de la pompe à chaleur, ou les filtres de ventilation ou de hotte dans les charges locatives. Cela assure le bon fonctionnement des équipements et évite des surprises financières aussi bien pour vous que pour vos locataires.

## La convivialité : un accueil chaleureux pour vos locataires

Vous voulez que vos nouveaux locataires se sentent immédiatement chez eux ? Rien de tel qu'un accueil chaleureux pour commencer sur de bonnes bases.

### Un petit kit de bienvenue

Mettez-y des essentiels comme des produits de nettoyage, quelques ampoules de rechange, et un manuel simplifié pour les appareils ménagers.

### Des bons de réduction pour des magasins locaux

Et si vous aidiez vos locataires à découvrir les commerces du coin ? Offrez-leur des bons de réduction pour des magasins locaux. Cela les aide à s'intégrer plus rapidement et ça renforce le lien entre eux et les commerces de proximité. Du win-win !

### Un pack de bienvenue PROXIMUS

Pour un accueil au top, pourquoi ne pas offrir au premier occupant un pack de bienvenue de chez PROXIMUS ? 6 mois gratuits de TV et Internet, pas mal, non ?!



# La fiscalité : des “détails” qui font la différence!

Les aspects fiscaux ne doivent pas être oubliés : ils peuvent faire une grande différence au moment de maximiser votre revenu locatif 💰.

## Le précompte immobilier 17

Le précompte immobilier est une taxe annuelle basée sur le revenu cadastral de votre bien. Son montant est déterminé en fonction du revenu cadastral indexé, auquel s'appliquent des taux variables selon les régions.

## Les revenus locatifs et l'impôt des personnes physiques (IPP) 😞

Les revenus locatifs en Belgique sont imposés différemment selon qu'il s'agit de biens meublés ou non meublés, et selon que le locataire utilise le bien à des fins privées ou professionnelles.

## Les charges déductibles ✨

Certaines charges peuvent être déduites de vos revenus immobiliers, elles réduisent votre base imposable. Des exemples ? Vos intérêts des prêts hypothécaires souscrits pour l'acquisition ou la rénovation du bien, les dépenses engagées pour l'entretien et la gestion du bien (réparations, honoraires de gestion, frais de syndic, etc.) ou bien encore les primes d'assurance. Ce serait dommage de s'en priver !

## Charges de copropriété : partagez les frais 🏠

Lorsque vous investissez dans un appartement, vous devez également prévoir les charges de copropriété, qui peuvent inclure les frais de maintenance des parties communes, l'entretien de l'ascenseur, le nettoyage, ... N'oubliez pas de constituer un fonds de réserve : une contribution pour des travaux futurs importants, comme un ravalement de façade, un remplacement de la toiture.

**ACCÈS**  
**HABITAT**  
P R O M O T E U R

## Accès Habitat Melvin Lecoq

☎ 0470/72.08.02

🌐 <https://www.accesshabitat.be>

✉ [contact@accesshabitat.be](mailto:contact@accesshabitat.be)

