

Le Baromètre Immobilier

Prix au m² des appartements NEUFS (€/m²)

	il y a 6 mois	il y a 3 mois	aujourd'hui
Belgique	2375	2375	2400
Wallonie	2050	2050	2075
Liège	1950	2000	1975

en collaboration avec «de Coninghe & Partners»

Le vrai prix, aujourd'hui et ici!
 Grâce au nouveau baromètre ImmoVlan.be, vous avez chaque semaine un œil sur les prix pratiqués pour l'instant dans votre région. Ce prix moyen est calculé sur base de milliers d'annonces en ligne placées sur le site ImmoVlan.be.
 Note référence est l'appartement « clé sur porte » de 80 mètres carrés, avec finitions standard. Pour ne pas comparer des pommes et des poires, nous éliminons de ces statistiques les logements qui sortent des standards du marché (penthouses, studios, rez avec jardin, etc.).
 Ph. Couleux

DROITS & DEVOIRS

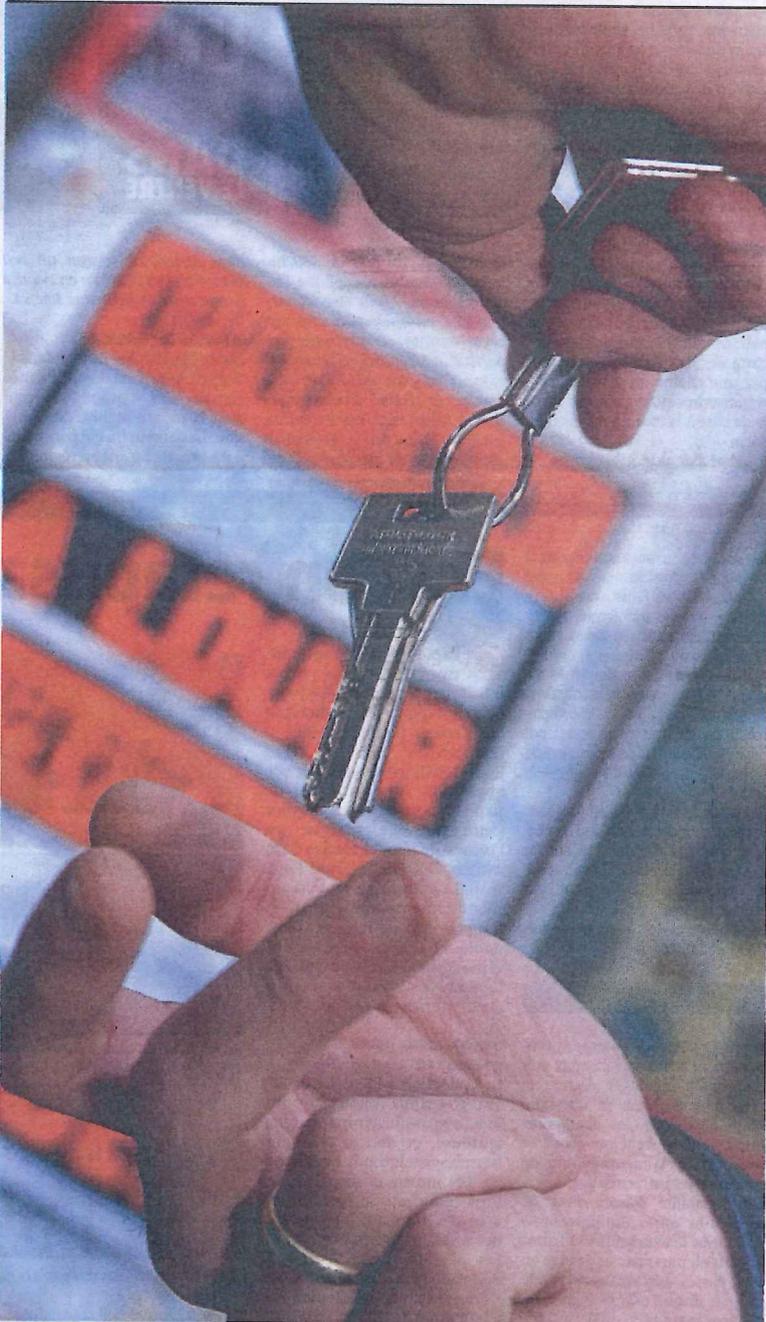
Locataires, misez toujours sur le dialogue

Vous êtes protégés par la loi, mais vous avez aussi des obligations

On peut résumer le bon déroulement d'une location en trois phrases. Le devoir du propriétaire est de garantir l'habitabilité du logement loué, sa salubrité et le fait qu'il soit en ordre réglementairement. Le devoir du locataire est de l'entretenir en bon père de famille. Le tout étant régi, pour le bien commun, par le dialogue.

« Le dialogue, c'est le plus important », explique Benjamin De Geyter, responsable location chez Alliance Partners (Mons). « Il permet de résoudre des problèmes avant qu'ils ne prennent de l'ampleur. Par exemple, si le locataire veut repeindre les murs dans une autre couleur, il a l'obligation de demander au propriétaire une autorisation écrite. Faute d'accord, le propriétaire peut exiger, à la sortie, la remise dans l'état initial. »

DIALOGUER PAR COURRIER
 Si vous découvrez une anomalie, il faut avertir rapidement le propriétaire. L'assurance peut mettre en cause la négligence du locataire et se retourner contre lui s'il a laissé traîner les choses. « Ne vous contentez pas d'un coup de fil. Envoyez un courrier ou un mail, qui a l'avantage de conserver un historique. Votre preuve que le propriétaire a été prévenu. »
 Pour le loyer, si vous éprouvez des difficultés, prévenez votre bailleur plutôt que d'accumuler les mois de retard, et aboutir à une mise en demeure et enfin à une coûteuse (pour le locataire) procédure judiciaire d'expulsion. « Nous sommes des êtres humains, il y a toujours moyen de trouver une solution si le locataire ne peut plus payer, ou s'il ne veut pas rester dans les lieux, etc. La fonction d'un agent immobilier est également le côté social et humain », précise Valérie Conradt, agent immobilier à Liège. Pour éviter les oublis, faites domicilier votre loyer. Dans le même ordre d'idées, convenez d'une date de paiement qui tombe après le versement du salaire, et pas « en fin de mois ». N'oubliez pas non plus de prévenir votre propriétaire si vous avez un animal domestique. « Beaucoup de propriétaires n'en veulent pas. Mais souvent, un petit chien, ça passe. Si le propriétaire a approuvé, dans le contrat de bail, la présence d'un chien, certains dégâts inhérents peuvent être assimilés à de l'usure normale... Mais si le



Faute de dialogue, un différent entre un locataire et son propriétaire pour virer au conflit.

bailleur n'était pas formellement au courant, les dégâts locatifs peuvent monter. Des portes griffées, des châssis abîmés, cela peut coûter très cher !», prévient Jean-Luc Henry, de Amimmo (Marche-en-Famenne), expert immobilier.

LE BON PÈRE DE FAMILLE
 Beaucoup de logements sont dans un état catastrophique. « Je le constate souvent quand je suis mandaté par un tribunal pour faire un état des lieux de sortie lors de procédures d'expulsion », poursuit Jean-Luc Henry. « Certains locataires oublient ce que signifie bon entretien et respect du bien loué. C'est en partie dû au fait que les gens déménagent souvent. Cela dit, avec les trois quarts des locataires, il n'y a pas de problème. »
 A propos de l'entretien « en bon père de famille », rappelons qu'il ne se s'agit pas simplement de la révision annuelle de la chaudière. Il faut aussi entretenir les sanitaires pour éviter l'accumulation de calcaire, laver les châssis pour ne pas qu'ils s'abîment en raison de la pollution, etc. « Sinon, il y a des frais pour réparer, remplacer. Ce sont des éléments fondamentaux pour récupérer sa garantie locative en fin de bail. Et pour le propriétaire, cela empêche la dépréciation immobilière du bien », prévient Evelyne Gielen, de Mètrécarré SPRI.
 Et un « bon locataire », qui paye à temps et entretient son bien, n'est pas exonéré des indemnités. S'il part avant terme, dans le cas d'un contrat longue durée (ex-3-6-9) il doit non seulement payer le préavis (3 mois), mais aussi les indemnités : 3 mois la première année, 2 mois la seconde et 1 mois la troisième.
 Pour le reste, le locataire a le droit de jouir de son bien, sans visite impromptue de son bailleur, sinon une fois par an si c'est prévu dans le bail. Le locataire a aussi le droit de fumer, mais cela peut avoir des conséquences en tant que dégât locatif. Le propriétaire, s'il ne peut en théorie l'interdire, peut par contre s'en enquérir avant la signature du bail... ■

À NOTER En savoir plus : « Vademecum des dégâts locatifs », de F. DEE Roy, édité chez Bruylant ; « Propriétaires - Locataires, vos droits et vos devoirs », publié par le SNP et www.snp-aes.be.

L'AVIS DES EXPERTS

« Mentionnez tout »



« De manière générale, la loi protège le locataire. Mais celui-ci doit être vigilant », note Jean-Luc Henry, agent et expert immobilier au sein de l'agence Amimmo, à Marche-en-Famenne. « Et en premier lieu lors de l'état des lieux d'entrée. Soyez très attentif et signaler tout ce qui pourrait être problématique, et faites le mentionner dans le document de l'état des lieux. Si possible avec une photo. Il ne faut pas avoir peur de faire une remarque. Par exemple, si un interrupteur est cassé, que le propriétaire s'engage, par écrit, à réparer. Dans le cas contraire, à l'état des lieux de sortie, tout problème qui n'aura pas été signalé à l'entrée pourra vous être reproché et facturé en tant que dégât locatif par la suite. Or certains propriétaires sont moins scrupuleux à louer des biens qui ne sont pas en parfait état, et en profitent après. »



« Pour convaincre un propriétaire ou un agent de vous louer un bien, soyez honnêtes dès le départ ! », conseille pour sa part Valérie Conradt, agent et expert immobilier à Liège. « Ne mentez pas sur vos revenus. Ne prétendez pas que vous êtes toujours en couple alors que vous êtes séparé. Ne prétendez pas ne pas avoir de chien si vous en avez effectivement un. En cours de bail, si vous avez du mal à payer à un moment donné, dites le, plutôt que prendre le risque de ne pas payer. Car il y a des solutions transitoires plus humaines qu'une rupture conflictuelle. Si vous n'êtes pas honnête sur un point, le loueur peut vérifier si vous n'avez pas menti sur d'autres points de votre situation personnelle. Et l'information circule très vite entre agences, avec comme conséquence que personne ne veuille vous louer un bien par la suite. » (C.L.)