



Locations de logements à Bruxelles
courts et moyens séjours

Manuel du parfait propriétaire

Brussels Destination by Bed & Brussels

+32 2 646 07 37
<https://bnb.brussels/>
info@bnb.brussels

Table des matières

I. QUI SOMMES-NOUS ?	3
NOTRE PUBLIC	3
NOTRE EQUIPE D'EXPERTS.....	4
NOS OBJECTIFS	4
☑ <i>Accompagner les futurs locataires dans leur recherche de logements</i>	4
II. QUI SONT NOS PROPRIETAIRES ?	4
III. POURQUOI COLLABORER ENSEMBLE ?	5
POUR VOUS.....	5
POUR VOS CLIENTS.....	6
IV. COMMENT ÇA MARCHE ?	6
V. COMMENT DEVENIR PARTENAIRE?	7
IV. PRATIQUEMENT, QUELLES SONT LES DEMARCHES ?	8
1. POUR LES LOCATIONS DE MOINS DE 3 MOIS.....	8
2. POUR LES LOCATIONS DE PLUS DE 3 MOIS	8
3. ASSURANCE :	8
4. PREVENTION INCENDIE :	8
VI. TAXES - QUESTIONS FISCALES	9
1. TAXES COMMUNALES POUR UN LOGEMENT MEUBLE EN LOCATION PLUS DE 3 MOIS	9
2. TAXES REGIONALES POUR LES LOGEMENTS MEUBLES EN LOCATION DE MOINS DE 3 MOIS	9
3. FISCALITE.....	9
VII. QUEL LOYER DEMANDER	10



I. Qui sommes-nous ?



Nous sommes une équipe de professionnels qui proposons de **la location temporaire de logements meublés** (chambres, colocations, studios, appartements) à Bruxelles et sa périphérie.

Grâce à notre plateforme de réservation en ligne www.bnb.brussels nous servons de **support pour les propriétaires** de logements et donnons **une assistance à leurs locataires**.

Nous proposons une alternative à l'hôtellerie classique.

Notre public

Des stagiaires, des étudiants en mobilité, des travailleurs en mission temporaire, des touristes majoritairement âgés entre 18 et 40 ans.

Notre public est **international** et majoritairement européen (français, allemand, espagnol, italien, ...).

Notre équipe d'experts

Nous sommes une petite **équipe locale**, professionnelle et motivée. Nous avons **une expertise de plus de 28 ans** (1994) dans le secteur de la location de logements meublés à court et moyen terme.

Nous avons une **très bonne connaissance de Bruxelles et du secteur de tourisme**

Nos objectifs

- Accompagner les futurs locataires dans leur recherche de logements
- Epauler les propriétaires (administration, promotion)
- Promouvoir l'image de Bruxelles via ses habitants
- Faire découvrir une ville, un pays, son histoire, son actualité, sa culture et ses habitants

II. Qui sont nos propriétaires ?

« **Toutes personnes possédant un ou plusieurs biens meublés à mettre à disposition pour des locations de séjours court et moyen terme** »

Nos trois 3 règles d'or :

1° L'accueil : nous comptons sur votre enthousiasme et sur votre gentillesse pour que nos visiteurs repartent avec un merveilleux souvenir de leur séjour.

2° L'honnêteté : soyez juste et précis sur le descriptif et le détail de votre logement. La plupart de vos futurs locataires ne visitent pas le logement avant d'y loger.

3° Le sérieux : la mise à jour de votre planning des indisponibilités est importante, la fiabilité de votre engagement vis-à-vis de Bed & Brussels et surtout de vos locataires.

III. Pourquoi collaborer ensemble ?



Pour vous

- **Une structure professionnelle et un réseau** : notre équipe a une grande connaissance du marché et des partenariats fort créés depuis 28 ans
- **Des garanties par rapport aux locataires** : traçabilité via contrat de stage/formation, coordonnées du maître de stage, ...
- **Un espace propriétaire** : bénéficiez d'un espace propriétaire facile d'utilisation, sur notre site internet (permet de gérer vos disponibilités, vos promotions, vos photos...)
- **Un service peu onéreux** : des frais de service variables entre 8 et 12 % (TVAC) en fonction de la durée du séjour sur le montant total de la réservation.

+ 75 EUR de frais d'inscription annuelle
- **Un support** en cas de problèmes avec votre locataire
- **Gain de temps** : La plupart des locataires ne visitent pas les logements avant la réservation
- **Promouvoir vos logements** via notre **site web mis à jour en temps réel**, notre activité sur **les réseaux sociaux** (Facebook, Twitter et Instagram), **nos contacts/partenaires** (Universités, Entreprises Multinationales, Institutions publiques Bruxelloises,)
- Mise à disposition d'un blog dédié spécifiquement à l'accompagnement de nos propriétaires : <http://www.brusselstheplaceto.be>

Pour vos clients

- **Un accompagnement** avant, pendant et après leur séjour

- Une **facilité/rapidité** de réservation
- Une **équipe locale**
- Un **site de paiement sécurisé**
- Un **interlocuteur unique** qui personnalise sa demande et simplifie donc les démarches de réservation.
- Un **label de qualité** qui garantit au client que chaque logement proposé a fait l'objet d'une visite préalable, qu'il est conforme à certains critères de sécurité et de qualité et qu'il sera toujours chaleureusement accueilli.
- **Des prix en réalité avec le marché et sans "surprise" de suppléments**

IV. Comment ça marche ?

⇒ Les clients réservent directement au départ de notre site internet **OU** nous contactent **pour être orientés.**

Lors de la réservation, le client paie des frais de service (par carte de crédit) qui correspondent à la part de Bed & Brussels qui varient entre 8 et 12 % (TVAC) en fonction du montant final de la location.

⇒ La demande **vous sera faite par Bed&Brussels. Vous la visualiserez également dans votre espace propriétaire.**

⇒ **Un contrat de réservation** reprenant les détails du séjour, vos coordonnées et les conditions générales de réservation **est envoyé au client et au propriétaire, en guise de confirmation après que vous ayez accepté la demande.**

⇒ **Le client DOIT vous contacter** pour organiser les modalités de paiement et d'arrivée.
(Petit conseil : s'il ne le fait pas anticipez et contactez-le(a) vous-même)

⇒ **Le client vous règle les 1ères 4 semaines** au plus tard le jour de son arrivée par virement ou en liquide. Il payera son loyer toutes les 4 semaines.

⇒ Le locataire doit vous payer **une garantie locative de 4 semaines de loyer 15 jours avant son arrivée** (à lui rappeler) elle lui sera remboursée en fin de séjour si aucun dommage n'a été occasionné.

⇒ **Un contrat de bail est à signer à l'arrivée du stagiaire. Un état des lieux est à établir.** Nous pouvons vous fournir une convention de location type.

V. Comment devenir partenaire ?

Convaincus ? Nous serons ravis de vous compter parmi nos propriétaires.

Nous prélevons donc de frais de service au client lors de la réservation et vous demandons 75 EUR de cotisation membre annuelle.

Dans un premier temps, nous vous invitons à prendre contact par mail ou par téléphone avec notre équipe. De nous envoyer par mail à info@bnb.brussels un descriptif, l'adresse et quelques photos de votre logement.

Si le logement correspond à la demande de nos clients, nous fixerons ensemble un RDV pour le visiter.

La première visite que nous effectuons chez vous est déterminante.

Elle nous permet d'établir un descriptif précis des pièces que vous mettez à disposition et de vérifier si l'hébergement est conforme à nos attentes. Nous prendrons des photos qui figureront sur le site.

Nous fixerons également ensemble le montant du loyer toutes charges comprises.

IMPORTANT : Lors de la visite, le logement doit être propre, rangé, terminé de tous travaux éventuels.

IV. Pratiquement, quelles sont les démarches ?

1. Pour les locations de moins de 3 mois

Pour louer un hébergement meublé de moins de 3 mois à Bruxelles, la Région de Bruxelles Capitale vous demande d'enregistrer votre logement auprès de Bruxelles Économie et Emploi (BEE) et de respecter certaines conditions.

Pour les démarches : [Bruxelles Economie Emploi](#)

Brussels Destination peut vous accompagner dans vos démarches d'enregistrement : Inscrivez-vous sur le site de "[Brussels the place to be](#)"

Rubrique : Résidence de tourisme/Nouvelle ordonnance

2. Pour les locations de plus de 3 mois

Dans le cadre de location de logements meublés de plus de 3 mois à Bruxelles, votre logement doit répondre aux normes du code du logement. Il s'agit d'une ordonnance régionale bruxelloise.

Pour plus de détails : Inscrivez-vous sur le site de ["Brussels the place to be"](#)

Rubrique : Résidence de tourisme/Code du logement

3. Assurance :



3.1 Abandon de recours :

Un de nos critères d'adhésion est de **prévoir dans votre contrat de bail, en tant que propriétaire, l'abandon de recours contre votre locataire.**

Pour plus de détails : Inscrivez-vous sur le site de ["Brussels the place to be"](#)

Rubrique : Résidence de tourisme/Assurance

3.2. RC exploitation :

Dans la cadre de l'ordonnance, l'exploitant doit disposer d'une assurance responsabilité civile pour les dommages causés par lui-même ou ses préposés.

Pour plus de détails : Inscrivez-vous sur le site de ["Brussels the place to be"](#)

4. Prévention incendie :

Les détecteurs de fumée sont obligatoires dans les logements de location en région bruxelloise depuis le 1er juillet 2005.



VI. Taxes - Questions fiscales

1. Taxe communale pour un logement meublé en location plus de 3 mois

Pour le moment, pour les hébergements de plus de 3 mois, la taxe communale varie en fonction de chaque commune. Il est donc préférable de vous renseigner auprès de votre administration communale compétente.

2. Taxe régionale pour les logements meublés en location de moins de 3 mois

Depuis le mois de février 2017, pour les hébergements de moins de 3 mois, la taxe communale est remplacée par la taxe régionale elle est identique sur tout le territoire régional.

Pour plus de détails : Inscrivez-vous sur le site de ["Brussels the place to be"](#)

3. Fiscalité

En tant que propriétaire et dès l'instant où vous donnez une chambre meublée en location, une ventilation des revenus tirés de cette activité doit s'effectuer entre la partie « immeuble » et la partie « meubles ».

La proportion retenue par l'administration par défaut, en l'absence d'autres critères, est de 60 / 40 (immeubles/meubles).

En ce qui concerne les revenus immobiliers, ceux-ci seront taxés via le revenu cadastral proportionnel.

Pour plus de détails : Inscrivez-vous sur le site de ["Brussels the place to be"](#)

Rubrique : Résidence de tourisme/Fiscalité

VII. Quel loyer demander ?



Le prix peut varier en fonction de plusieurs critères :

La catégorie : Chambre meublée – Studio – Colocation - Appartement (1 ou 2 chambres)

La situation : la proximité du centre-ville, des institutions européennes, de transports en commun, ...

Du confort : salle de bain privée, cuisine à partager, fraîchement rénové, design, ...

Des extras offerts : Internet – machine à laver – TV – lave-vaisselle etc....

Nous vous orientons dans le loyer mais sans imposer un prix. Le loyer est convenu ensemble

NOTEZ QUE LE PRIX DU LOYER COMPREND :

- **Toutes les charges comprises (eau – gaz – électricité) + internet**
- **2 sets de draps et d'essuies de bain** disponibles lors du check in
 - Les prix sont calculés sur base de 4 semaines soit 28 nuits.
 - Possibilité de location de 1 semaine à 6 mois avec possibilité de prolongation
 - Arrivée n'importe quel jour dans le mois.
 - Pour les locations de moins de 4 semaines les prix sont majorés

A titre informatif : la durée moyenne de séjour est de 9 semaines.

Possibilité pour le propriétaire de définir sa durée de location (ex : pas plus de 8 semaines, pas moins de 3 mois, ...)