



BED & BRUSSELS

LE MANUEL DU PROPRIÉTAIRE



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	5
IV. COMMENT ÇA MARCHE ?	6
V. COMMENT DEVENIR PARTENAIRE ?	6
IV. INFORMATIONS PRATIQUES.....	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 :	9
VI. TAXES - QUESTIONS FISCALES	9
1. TAXE COMMUNALE POUR UN LOGEMENT MEUBLE EN LOCATION PLUS DE 3 MOIS	9
2. TAXE REGIONALE POUR LES LOGEMENTS MEUBLES EN LOCATION DE MOINS DE 3 MOIS	9
3. FISCALITE	9
VII. LE LOYER	9

I. Qui sommes-nous ?



Bed & Brussels c'est une entreprise à taille humaine, belge et qui propose de la location temporaire de logements meublés (chambres, colocations, studios, appartements) depuis plus de 30 ans à Bruxelles. Nous servons de support pour les propriétaires de logements et les accompagnons dans tout le processus de réservation.

Via notre plateforme de réservation en ligne www.bnb.brussels nous servons de **support pour les propriétaires** de logements et les accompagnons dans tout le processus de réservation.

Nous proposons une alternative à la location classique ou à l'hôtellerie.

Notre public

Des stagiaires, des étudiants, professeurs et doctorants en mobilité, des travailleurs en mission temporaire âgés en moyenne entre 20 et 40 ans et des touristes de tout âge .

Notre public est **international** et majoritairement européen (français, allemand, espagnol, italien,...) mais nous accueillons également des locataires du monde entier.

Notre équipe d'experts

Nous sommes une petite **équipe locale**, professionnelle et motivée. Nous avons **une expertise de 30 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 logement.
- 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** » quelle qu'en soit la raison :

- Une mauvaise expérience avec un locataire lié à un bail classique et vous cherchez une autre formule de location plus souple
- Des enfants qui ont quitté le nid familial... des espaces se libèrent
- Rencontrer, accueillir et partager vos bons plans sur Bruxelles
- Vous vivez à l'étranger et vous avez un pied à terre à Bruxelles que vous aimeriez louer quelques mois par an
- Une chambre de libre et besoin d'arrondir vos fins de mois

Autant d'occasions pour vous lancer dans la location court et moyen terme.

**Vu la demande croissante, l'offre de logements alternatifs ne suit plus.
Notre équipe serait ravie de vous accompagner !**

III. Pourquoi collaborer ensemble ?



Pour vous

- **Une petite structure belge professionnelle et un réseau** : notre équipe a une grande connaissance du marché et des partenariats forts créés depuis 30 ans
- **Des garanties par rapport aux locataires** : traçabilité via contrat de stage/formation, coordonnées du maître de stage, ...
- **Un support** en cas de problèmes avec vos locataires
- **Pas d'exclusivité** : nous demandons simplement une mise à jour de votre planning.
- **Un espace propriétaire** : bénéficiez d'un espace propriétaire sur notre site internet (permet de gérer vos disponibilités, vos descriptifs, vos photos...)
- **Gain de temps** : La plupart des locataires ne visitent pas les logements avant la réservation. Nous nous occupons également de répondre aux nombreuses questions des candidats locataires.
- **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 la demande et simplifie donc les démarches de réservation.
- **Une disponibilité** 5j/7 pour répondre aux questions par téléphone et 7j/7 par mail.

- **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 conseillés**.

Lors de la réservation, le client paie des frais de service (par carte de crédit) qui correspondent à la part de Bed & Brussels 15 % (HTVA) pour les réservations de plus de 1 000 EUR et 16.5% (HTVA) pour les réservations de 500 à 1 000 EUR. Et 20 % (HTVA) pour les réservations de moins de 500 euros

⇒ 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.

⇒ **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.

⇒ **Une convention de location est à signer entre le propriétaire et le locataire. Un état des lieux est à établir.** Nous vous proposons une convention de location type.



V. Comment devenir partenaire ?

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, quelques photos et une idée de prix 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 et ferons une vidéo qui figurera sur le site.

IMPORTANT : Lors de la visite, le logement doit être propre, rangé, terminé de tous travaux éventuels et libre d'occupation.

Nous fixerons également ensemble le montant du loyer de préférence toutes charges comprises (d'autres options sont possibles) auquel nous ajouterons nos frais de service **payés par le client.**

Nous vous demandons une cotisation annuelle, Seul impact direct pour vous ! Elle est de 125 euros/an :

Cette cotisation nous permet de :

- Effectuer la **visite préalable** des logements et de réaliser des **photos** et vidéos
- **Mettre en ligne** vos logements (descriptif, prix, planning, photos, vidéo, etc.)
- Assurer leur **visibilité** et leur promotion via notre site et nos réseaux sociaux (Facebook, LinkedIn, Instagram, TikTok, etc.)
- **Assurer votre secrétariat en répondant aux nombreuses questions** des candidats locataires concernant vos logements et leurs spécificités et en proposant des offres adaptées aux locataires.
- **Sélectionner les candidats/locataires** en fonction de vos critères
- "Jouer" avec les plannings pour **minimiser les vides locatifs**
- **Vous accompagner** tout au long de l'année (questions administratives, support en cas de problème avec vos hôtes, etc.)
- Entretien et créer des **partenariats** tels qu'avec Audi, Solvay, Actiris, etc.
- Permettre à chaque propriétaire **d'accepter ou non une réservation** après avoir reçu les informations sur le candidat.
- Vous offrir notre **expertise de plus de 30 ans** dans ce secteur de niche
- **Rester disponible** tous les jours de la semaine par téléphone et par mail le week-end.
- De pouvoir vous proposer des services annexes comme l'assurance RC exploitation (obligatoire pour l'enregistrement) à un prix préférentiel

Bref d'être un partenaire local que vous pouvez appeler en cas de doute, question voir problème.

IV. Informations pratiques

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](#)

2. Pour les locations de plus de 3 mois

Dans le cadre de locations de logements meublés de plus de 3 mois à Bruxelles, votre logement doit juste 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 :

Uniquement pour les locations de **mois de 3 mois** et les logements enregistrés 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 city tax 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

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

Rubrique : Résidence de tourisme/Fiscalité

VII. Le loyer

Le prix peut varier en fonction de plusieurs critères :

La catégorie : Chambre meublée – Studio – Colocation - Appartement (1, 2, 3 chambres ou plus)

La situation : la proximité du centre-ville, des Institutions Européennes, de transports publics, ...

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.

A titre informatif, voici une fourchette de prix net pour le propriétaire :

Chambre ou colocation : entre 115 EUR et 225 EUR/semaine

Studio : entre 160 EUR et 275 EUR/semaine

Appartement 1 à 2 chambres : entre 250 EUR et 440 EUR

Ces prix sont calculés pour une location d'une personne, dans le cas d'une location de plusieurs personnes les loyers sont majorés.

NOTEZ QUE LE PRIX DU LOYER COMPREND : 📌

- **Toutes les charges comprises (eau – gaz – électricité- internet). Possibilité d'ajouter des charges d'hiver ou de prévoir une provision de charges majorée en cas de consommation excessive**
- **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 14 semaines.

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

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

Plus d'infos au +32 2 646 26 24 ou par mail à info@bnb.brussels

Rejoignez-nous sur nos réseaux sociaux :

