

Vous souhaitez mettre en location votre bien immobilier ? Quelques conseils pour partir sur de bonnes bases

Proposer sa maison ou son appartement à la location implique un travail de préparation important. Cet investissement de départ a un double objectif :

- il sera bien sûr le gage d'une prestation de qualité pour vos locataires ;
- cela aidera au respect de votre bien. L'expérience montre qu'à de rares exceptions près, **un locataire bien traité et arrivant dans un logement bien préparé prendra davantage soin du lieu dans lequel il est accueilli.**

Nous vous invitons donc à lire avec attention ces quelques recommandations, portant sur :

- la préparation initiale de votre bien ;
- les attentes en terme d'équipement ;
- les opérations à prévoir entre chaque location.

1 La préparation de fond

1.1 La création d'un livret d'accueil

Au moment de son arrivée, **beaucoup d'informations** doivent être transmises au locataire, qui ne pourra pas toutes les retenir. Nous vous conseillons donc de reprendre tous ces éléments dans un document récapitulatif qui sera laissé en permanence dans votre logement, à disposition de vos locataires.

Il doit idéalement inclure :

- Sur 1 ou 2 pages, les **consignes essentielles** et informations clés :
 - les numéros de téléphone d'urgence (contact *Les clés du Pays basque*, voisin, femme de ménage, etc.) ;
 - les emplacements des compteurs, avec schéma d'accès (Elec, Eau et Gaz) ;
 - les instructions pour ouvrir et fermer la maison, même pour de courtes absences ;
 - les points de vigilance principaux (parasol/stores à fermer, meubles à ne pas déplacer, fonctionnement particulier de telle serrure, pièces interdites, etc.) ;
 - les consignes pour l'évacuation des déchets.
- Un **mode d'emploi** plus large pour expliquer le fonctionnement de la maison :
 - Electroménager ;
 - Télévision, chaîne hifi, WIFI, etc. ;
 - Barbecue, plancha ;
 - Piscine le cas échéant.
- Un **inventaire** précis de ce que contient la maison (cf. § 1.3) :
 - 1 page par pièce, avec une photo pour rappeler la disposition ;
 - 1 page pour chaque placard de la cuisine, avec une photo pour rappeler ce qui doit y être rangé.
- **Les informations de proximité**
 - Adresse, horaires et numéro de téléphone des principaux commerces ;
 - Adresse, horaires et numéro de téléphone « santé » : pharmacie, médecin, pédiatre ;
 - Plages, restaurants, golfs, locations de vélo, numéro de taxi, etc. à proximité.
- Des **informations touristiques** plus larges sur votre ville et la région.

1.2 Le rangement de vos affaires personnelles

Nous vous conseillons de ranger dans une zone sécurisée les objets auxquels vous tenez plus particulièrement, vos vêtements, papiers et autres effets personnels. Il ne s'agit pas bien sûr de vider la maison !... une maison sans livres est-elle accueillante ? Mais en revanche de ne pas laisser tout objet ayant une **valeur économique ou sentimentale particulière**, car le risque de casse existe toujours.

Dans cette logique, n'hésitez pas à équiper votre maison d'objets peu fragiles (assiettes, verres, couverts par ex), mais de bonne qualité et non dépareillés, dans l'optique de la location. **Vous gagnerez en sérénité, et vos locataires aussi !**

1.3 L'inventaire et l'état des lieux

Avant toute location, et comme suggéré pour la création de votre livret d'accueil, il est nécessaire de dresser un inventaire aussi complet que possible de ce que contient la maison. Cela vous permettra d'y voir plus clair et facilitera le contrôle lors des départs. **Cela constitue également un signal important envoyé à vos locataires** : il ne s'agit pas de tout inventorier à chaque entrée ou sortie -ce qui est matériellement impossible, mais vous savez précisément ce qui se trouve dans votre maison, et cela ne pourra qu'inciter vos locataires à une vigilance accrue.

Nous vous invitons donc à dresser cet inventaire pièce par pièce, et idéalement placard par placard, en particulier dans la cuisine : meubles (canapés, chaises, tables, lits et tables de nuit) , objets de décoration (lampes, coussins, tapis, tableaux, bibelots) et appareils divers (téléviseurs, lecteurs de DVD, décodeur, radios).

Faut-il détailler les livres, les CD, les tableaux ? Il n'y a pas de règle absolue, mais quelques heures de travail valent sans doute mieux que la frustration d'une détérioration ou d'une disparition. Comme déjà dit, la tentation d'un vol ou un risque de détérioration sont moindres s'il apparaît clairement aux yeux de vos locataires qu'un inventaire très complet a été établi.

Si un équipement d'électroménager a beaucoup de valeur (une cuisinière à l'ancienne, un grand réfrigérateur double porte par exemple), notez marque, modèle et numéro de série.

Cet inventaire servira de base à l'état des lieux. N'oubliez pas que ce document essentiel doit obligatoirement être joint au contrat de location. Il permet de comparer l'état du logement au début et à la fin de la location et de déterminer, en cas de réparations nécessaires ou de remplacement, ce qui incombe au propriétaire ou au locataire. Le locataire est en effet responsable des dégradations survenues lors de son séjour, sauf celles qui relèvent de l'usure normale ou d'un vice d'équipement.

1.4 Le grand nettoyage à faire en début de saison

Pour démarrer la période de location sur de bonnes bases et faciliter le ménage ultérieur, un « grand ménage » de démarrage est à prévoir. Il doit inclure les opérations suivantes :

- toutes les peintures doivent être dépoussiérées, et nettoyées ;
- la poussière et les toiles d'araignées enlevées derrière et sous chaque meuble, dans les placards de rangement ;
- les entourages de poignées de portes, de fenêtres, et les plinthes lavés ;

- tous les miroirs et les vitres nettoyés à l'intérieur et à l'extérieur ;
- les pales de ventilateur de plafond, les suspensions, les spots nettoyés et dépoussiérés ;
- les rebords de fenêtres lavés et nettoyés ;
- les volets extérieurs sans toiles d'araignées et dépoussiérés ;
- les patios, balcons et terrasses balayés et exempts de débris et de déchets ;

Une attention particulière est à porter aux **sanitaires et à la cuisine** :

- le four, la cuisinière ou plaque de cuisson, le réfrigérateur, le four à micro-ondes doivent être d'une propreté irréprochable ;
- l'intérieur des placards et tiroirs ;
- les poignées et les façades des meubles de cuisine ;
- le réfrigérateur doit être vide.

Le jardin doit également faire l'objet d'une préparation soignée, avec pelouses tondues, massifs nettoyés, haies taillées.

1.5 La vérification du bon fonctionnement de la maison

Avant toute location, il convient de vérifier le bon fonctionnement :

- de toutes les serrures, poignées et loquets. Pensez à installer des fermetures dans les salles de bain et toilettes s'ils sont absents ;
- de tous les verrous de fenêtres, volets et portes extérieures ;
- des interrupteurs et prises, à remplacer s'ils sont détériorés ;
- des ampoules. Il faut prévoir des ampoules de rechange et des bougies en cas de coupure d'électricité ;
- des appareils électriques ;
- des robinets ;
- des appareils de chauffage et d'eau chaude (chaudières, cumulus), à régler à bonne température suivant la saison ;
- des climatiseurs ;
- des équipements de cuisine (four, cuisinière, réfrigérateur / congélateur, machine à laver / sèche-linge) ;
- du portail et de la porte de garage ;
- de barbecue et plancha (prévoir des recharges de gaz) ;
- de la piscine éventuelle.

| 2 Les attentes en terme d'équipement

2.1 La cuisine

Une cuisine correctement équipée a besoin d'un ensemble de **vaisselle, verrerie, couverts** correspondant au nombre maximum de locataires auquel il faut ajouter un nombre d'invités - lié à la taille de la maison. Par ailleurs, la vaisselle doit être homogène (pas d'éléments dépareillés) et pouvoir être facilement réassortie entre 2 locations, en cas de casse (prévoir stock de réserve).

En règle générale, il faut prévoir des quantités 2 à 3 fois supérieures à la capacité d'accueil.

Exemple pour une maison prévue pour 6 personnes :
12 assiettes plates / creuses / à dessert
24 fourchettes / cuillères à soupe / cuillères à café / couteaux
12 mugs / bols / tasses à café
18 verres simples
12 verres à vin
(12 verres en plastique pour les enfants et le jardin)

Pour le **service et la préparation des repas**, il faut proposer un ensemble complet de plats de service. N'oubliez pas que beaucoup profitent des vacances pour cuisiner un peu plus que d'habitude. Il faut au minimum une série de casseroles et poêles en bon état, un fait-tout pour les familles nombreuses et les grandes tablées de vacances, une cocotte-minute, des bols à mélanger, un presse agrumes, des plats et saladiers de différentes tailles, des ramequins pour l'apéritif, etc.

Les **ustensiles** de cuisine doivent comprendre un ensemble de couteaux, des couverts de service, un tire-bouchon, un éplucheur, différentes spatules, une planche à découper. Plateaux, cafetière, bouilloire, théière et grille-pain font partie aussi des équipements de base.

Un minimum de matériel **électroménager** (robot, mixer, machine à café-filtre, et idéalement à dosette) est un plus qui rendra votre maison plus accueillante.

Il faut également prévoir le **matériel d'entretien** : poubelle (avec éventuel tri sélectif), balais, aspirateur (avec sacs de rechange), seaux. Et les produits, à positionner dans des endroits logiques et faciles d'accès, qu'il n'y ait aucun frein à leur utilisation par les locataires. On peut par exemple disposer dans chaque salle d'eau une éponge et un produit nettoyant.

Tous ces détails rapprocheront le locataire de vous et l'inciteront à respecter votre bien.

2.2 Le linge de base pour la maison

Une location de vacances comprend normalement le linge de base de maison, les torchons, nappes de protection si elles sont nécessaires, maniques, serpillières, essuie-mains, tapis de bain. Ces éléments sont à prévoir en double, pour permettre de procéder à leur nettoyage entre 2 locations et garantir qu'un jeu propre reste toujours disponible.

Il faut prévoir aussi une base d'essuie-tout et papier toilette (dans chaque WC), du savon (de préférence liquide dans des distributeurs rechargeables), et des sacs poubelle pour cuisine, salles de bains et WC, et si nécessaire pour le recyclable.

2.3 Les draps et linges de toilette

Par draps et linge de toilette, on entend un kit complet pour chaque locataire, à savoir :

- Drap housse et drap plat (ou housse de couette) ;
- Taie d'oreiller ;
- Grande serviette de bain ;
- Petite serviette de bain.

Vis-à-vis des locataires, 3 cas de figure peuvent se présenter :

- Cette prestation fait partie de la location et du prix global -solution à privilégier pour une location « haut de gamme » ;

- elle est proposée séparément, en option, ce qui est le cas de figure le plus fréquent. Le locataire la règlera directement lors de son entrée dans les lieux ;
- elle n'est pas proposée. Ce choix est déconseillé, même pour les biens à petits budgets. L'absence totale de solution sur place, avec vos locataires qui auront effectué des déplacements parfois longs, ou en avion, pourrait constituer un point négatif important.

Il faut savoir que la gestion du linge est contraignante, car demandant du temps et une bonne organisation. Dans le cas de figure où le linge est proposé, il y a plusieurs solutions opérationnelles :

- **Vous fonctionnez avec votre propre linge :**
Il est nécessaire de prévoir pour les draps comme pour le linge de toilette un double jeu (toujours pour permettre le nettoyage entre 2 locations). L'ensemble du linge doit être proprement stocké et rangé dans un espace accessible à la personne assurant les transitions, et **si possible fermé** (les locataires risquant sinon de se servir).
Les clés du Pays basque peut prendre en charge cette gestion pour vous, en assurant entre 2 locations le ramassage, nettoyage, pliage et rangement du linge utilisé, et en mettant à disposition des locataires suivants les jeux propres.
A noter qu'il faut offrir la possibilité d'un changement de l'ensemble (draps et serviettes) en cours de séjour, voire plusieurs si le séjour est long (plus de 2 semaines) -ces prestations pouvant être également facturées au locataire.
- **Les clés du Pays basque s'occupe de tout**
Les clés du Pays basque peut se charger de l'ensemble de cette prestation, avec du linge de location, de très bonne qualité. Le coût est de 15 €/personne, incluant Draps, Serviettes de toilette, Torchons et Tapis de bain. L'ensemble du linge est mis à la disposition de vos locataires en début de séjour et repris à leur départ.
Vous êtes ainsi totalement déchargé d'une problématique souvent fastidieuse.

Dans ces 2 cas de figure, c'est **une prestation qui peut être directement facturée par Les clés du Pays basque** à vos locataires. Un service appréciable pour eux, sans que cela ne grève le loyer qui vous est versé, et en vous libérant des contraintes opérationnelles.

2.4 La literie

Pour un maximum de flexibilité suivant le nombre d'occupants de la location, mieux vaut combiner des lits doubles avec des lits simples qui pourront être séparés ou rapprochés pour les chambres doubles.

La literie est un des points essentiels pour les locataires et la qualité de leur séjour. Elle doit donc être en très bon état. A noter que les lits de 140 sont de plus en plus considérés comme trop petits pour une prestation de qualité.

Idéalement, un ensemble de literie doit comprendre :

- installé en permanence sur chaque matelas :
 - 1 alèse imperméable ;
 - 1 couette ou 1 couverture + 1 dessus de lit ;
 - 2 oreillers par personne.
- à changer entre chaque locataire : 1 alèse molletonnée ou jetable.

Il faut également prévoir 2 tapis de bain pour chaque salle de bain, ainsi que 2 essuie-mains par lavabo.

2.5 Jardins, terrasses et équipement extérieurs

Si le bien loué comprend un jardin ou un balcon, sont habituellement mis à la disposition des locataires un barbecue ou une plancha et du mobilier extérieur, tous à détailler dans l'état des lieux

N'oubliez pas d'inclure l'équipement minimum pour l'utilisation de ces équipements (bouteille de gaz pour la plancha -et bouteille de recharge, du charbon de bois, les ustensiles nécessaires, etc.) ainsi que pour le fonctionnement du jardin (tuyau d'arrosage, embouts de tuyau amovibles, etc.).

A noter que si vous mettez une **plancha** à disposition des locataires -ce qui sera sans aucun doute apprécié, il convient de donner des consignes précises pour son utilisation, car vos locataires ne sont pas nécessairement habitués à cet équipement : mise en route et fermeture, ustensiles à utiliser, nettoyage.

Pour le **mobilier de jardin**, il faut donner les consignes d'utilisation : doit-il être rentré ou protégé le soir ? peut-il être déplacé ? utilisé à l'intérieur ? etc.

2.6 Sécurité

Par sécurité, il est conseillé d'avoir au moins un **extincteur** à pleine charge. Placez-le dans un endroit stratégique bien repéré, notez-le sur la liste d'inventaire, et précisez bien son emplacement dans les « consignes essentielles ».

2.7 Outillage

Il est utile de prévoir un minimum d'outils pour interventions mineures d'urgence, ainsi que des ampoules de recharge en nombre suffisant.

3 Les opérations à prévoir entre chaque location

3.1 Le ménage

Pour le ménage à effectuer à la fin de / entre chaque location, plusieurs possibilités :

- le ménage, final et éventuellement intermédiaire, est inclus dans le prix de la location. C'est à réserver aux locations très haut de gamme ;
- le ménage est proposé sous forme de forfait, à payer en supplément du loyer. C'est le cas de figure le plus fréquent et préconisé ;
- il n'y a pas de solution de ménage proposée -c'est à éviter.

Il faut noter que si vos locataires ne prennent pas l'option Ménage en s'engageant à faire le ménage eux-mêmes en fin de location, cela implique le plus souvent de prévoir malgré tout un passage d'une femme de ménage pour une « finition ».

Il est donc très souhaitable de faire souscrire l'option Ménage, voire tout simplement de **l'imposer aux locataires**, une pratique aujourd'hui fréquente. Une prestation qui peut être assurée par *Les clés du Pays basque* et directement facturée à vos locataires.

Pour ce ménage entre 2 locations, il faut prévoir de :

- nettoyer et dépoussiérer tout le logement, y compris dans les armoires, placards de rangement, tiroirs et sous les lits ;
- être très attentif à la propreté de la cuisine et des sanitaires ;
- vider et nettoyer le réfrigérateur, le lave vaisselle (filtres et pales), vérifier que le lave-linge et le sèche-linge sont vides, nettoyer les filtres ;
- vider et nettoyer l'aspirateur ;
- balayer patios, balcons et terrasses.

3.2 Le bon fonctionnement des équipements

Chaque locataire indiquera vraisemblablement en cours ou en fin de séjour les dysfonctionnements constatés, en particulier pour les équipements essentiels (électroménager, fermetures de la maison, TV, wifi, etc.).

Ce n'est pas toujours le cas pour les équipements moins indispensables. Un contrôle rapide des éclairages (ampoules à changer), du niveau de gaz (bouteilles) ou encore de la vaisselle (s'il y a eu de la casse) est recommandé entre chaque location.

3.3 Le linge de maison, la literie et autres réassortiments

L'ensemble du linge sale doit être récupéré et de nouveaux jeux mis à disposition de vos locataires. Pour mémoire :

- Au moins 2 torchons dans la cuisine ;
- Tapis de bain et essuie-mains dans les salles de bain ;
- Draps et serviettes de toilettes éventuels ;
- Minimum de papier toilette, essuie-tout, sacs poubelles ;
- Produits ménagers de ménage
- Fond de maison (huile, vinaigre, sel, poivre, sucre, café, etc..).

Ces jeux de remplacement et produits doivent être conservés dans un lieu si possible fermé, et accessible uniquement à la personne en charge des interlocations. Vous courez sinon le risque de voir un locataire indélicat s'en servir en cours de séjour.

N'oubliez pas qu'avec *Les clés du Pays basque*, vous disposez sur place et en permanence d'un **interlocuteur de confiance connaissant bien votre maison**.

En fonction de vos souhaits et de vos contraintes, nous pouvons prendre en charge **tout ou partie de ces différentes opérations liées à la location de votre bien**.