

GUIDE POUR PROPRIÉTAIRES EN BELGIQUE



5 erreurs *qui coûtent* des milliers d'euros aux propriétaires.

BRUSSELS · BELLE ÉPOQUE

Vous touchez 12 000 € de loyer par an. Vous pensez gagner 12 000 €. Et puis arrivent les vrais chiffres — ceux que personne ne calcule avant qu'il ne soit trop tard.

POUR

Propriétaires en Belgique

LECTURE

12 minutes

INCLUS

Calculateur · Checklist

FORMAT

Guide gratuit

La plupart des propriétaires connaissent leur loyer. Très peu connaissent leur bénéfice réel.

Vous recevez 1 000 € de loyer chaque mois. Vous pensez que votre bien vous rapporte 12 000 € par an. Mais regardons ensemble ce qui se passe réellement.

12 000 €

Loyer brut annuel

– 6 100 €

Charges, taxes, vacance, entretien

5 900 €

Bénéfice réel estimé

Et ces 6 100 € de charges, ce ne sont que les coûts **prévisibles**. On n'a pas encore parlé du dégât des eaux à 3 000 €, de la toiture à 8 000 €, du locataire qui ne paie plus depuis quatre mois, ou du chantier dont la facture double.

"Je croyais avoir investi dans un actif qui me rapporterait. J'avais investi dans un bien qui me coûtait — sauf que je ne l'avais pas encore compris."

— Propriétaire, Watermael-Boitsfort, 4 ans après l'achat

Être propriétaire ne consiste pas à encaisser un loyer. Il s'agit de **protéger un patrimoine** qui représente souvent plusieurs centaines de milliers d'euros.

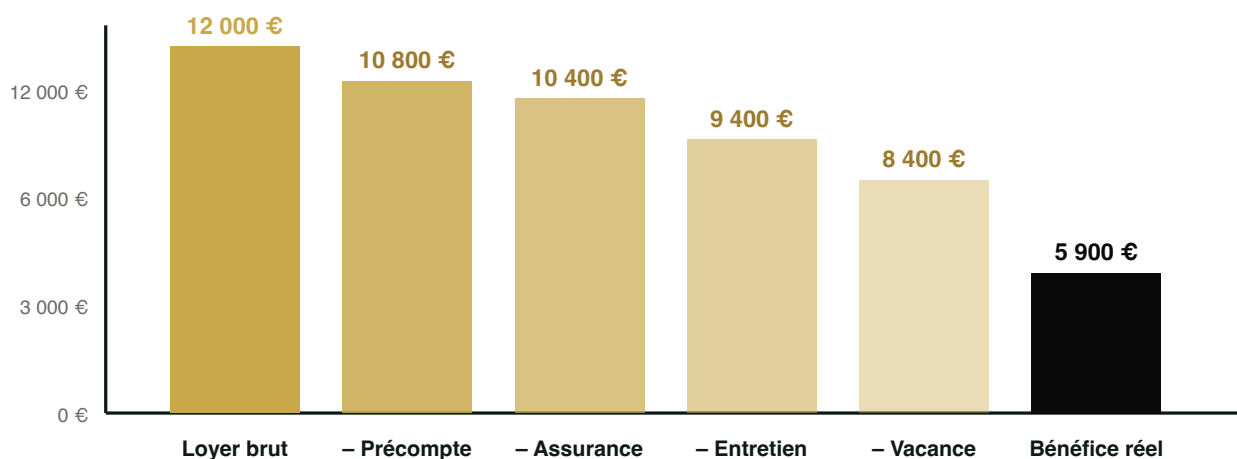
Ce guide décortique les 5 erreurs que je vois revenir le plus souvent chez les propriétaires que j'accompagne en Belgique. Chacune a un coût chiffré. Chacune a une solution. Et chacune est évitable, à condition de la voir **avant** qu'elle ne vous coûte.

Le mythe du **rentier tranquille**.

Dans l'imaginaire collectif, devenir propriétaire bailleur c'est passer du côté des "rentiers". On achète un bien, on le loue, on encaisse, on n'y pense plus. Cette image est fausse — et coûteuse.

Du brut au net : la cascade des coûts cachés

DÉCOMPOSITION D'UN LOYER BRUT DE 12 000 € · CAS TYPE BRUXELLES

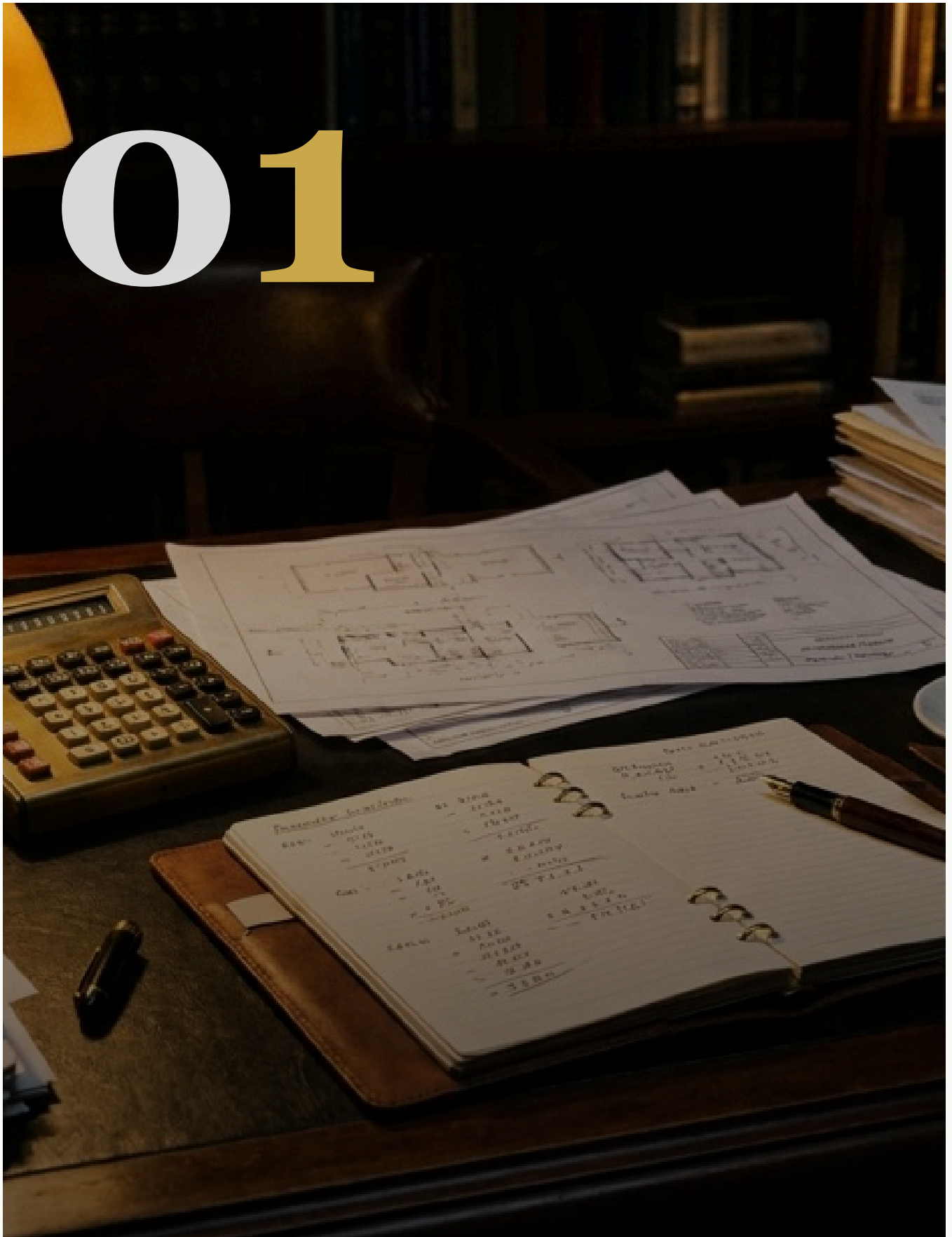


Estimation moyenne — bien locatif type, hors gros sinistre. Le bénéfice net réel représente ~49 % du loyer brut.

À RETENIR

Votre rendement n'est pas votre loyer brut divisé par le prix d'achat. C'est votre **bénéfice net après tous les coûts** divisé par votre capital immobilisé. Et ce calcul donne souvent un chiffre qui surprend, même les propriétaires expérimentés.

01



"Le loyer ne ment pas. C'est le calcul derrière qui ment."

ERREUR 01 · CONFONDRE BRUT ET NET

Confondre revenu locatif et **bénéfice net réel**.

Le piège du calcul mental qui transforme un bien en mauvaise affaire.

LE PIÈGE

Vous touchez 1 000 € par mois. Mentalement, vous comptez 12 000 € de revenus annuels. C'est faux. Avant de toucher 1 € de bénéfice, vous devez payer le précompte immobilier, l'assurance propriétaire-bailleur, l'entretien courant, les charges de copropriété non récupérables, et provisionner pour la vacance et les imprévus.

Le vrai cycle d'un loyer de 1 000 €/mois

POSTE DE COÛT	MONTANT ANNUEL	CUMUL
Loyer brut perçu	+ 12 000 €	12 000 €
Précompte immobilier	– 1 200 €	10 800 €
Assurance propriétaire-bailleur	– 400 €	10 400 €
Entretien courant & petites réparations	– 1 000 €	9 400 €
Provision gros entretien (chaudière, toiture)	– 2 000 €	7 400 €
Vacance locative (1 mois en moyenne)	– 1 000 €	6 400 €
Imprévus divers	– 500 €	5 900 €

LE VRAI COÛT

– **6 100 € par an** *soit 51 % du loyer brut*

Vos 12 000 € de revenus deviennent **5 900 € de bénéfice net**. Et encore — hors gros sinistre, hors fiscalité, hors remise en état entre deux locataires.

CE QU'IL FAUT FAIRE À LA PLACE

Bâtir un **compte d'exploitation annuel** dès l'achat, le mettre à jour chaque trimestre, et raisonner en rendement net après charges. Provisionner mensuellement les gros postes (chaudière, toiture, vacance) comme une vraie entreprise. Un propriétaire qui calcule juste est un propriétaire qui dort.



ERREUR 02 · L'ANGLE MORT DE L'ASSURANCE

Erreur n° 02

Sous-assurer ou mal couvrir **son bien**.

L'écart entre la prime mensuelle et la facture du jour où ça casse.

LE PIÈGE

Vous avez souscrit une assurance habitation "standard" il y a cinq ans, à l'époque où vous occupiez le bien. Depuis, vous le louez. Mais le contrat est resté "occupant", pas "propriétaire-bailleur". Ou bien la valeur de reconstruction n'a jamais été réévaluée. Ou bien votre police exclut les dégâts des eaux dus à un défaut d'entretien. Le jour du sinistre, vous découvrez le détail.

Les 4 failles les plus fréquentes

- **Mauvais statut** : police "occupant" alors que le bien est loué — l'assureur peut refuser l'indemnisation
- **Valeur sous-estimée** : le capital assuré n'a pas suivi l'évolution des coûts de reconstruction (+ 28 % en 5 ans)
- **Exclusions ignorées** : dégâts des eaux liés à un entretien défaillant, infiltrations lentes, défauts cachés
- **Pas de garantie loyers impayés** ni de protection juridique propriétaire — alors qu'elles coûtent 200-400 €/an

LE VRAI COÛT

3 000 € – 25 000 € *par sinistre mal couvert*

Un dégât des eaux mal pris en charge : 3 000 à 8 000 €. Une rénovation partielle après incendie sous-assurée : 15 000 à 25 000 € de reste à charge. Une procédure contre un locataire sans protection juridique : 2 500 à 5 000 € de frais d'avocat et d'huissier.

CE QU'IL FAUT FAIRE À LA PLACE

Faire un **audit assurance annuel** : statut du contrat, valeur de reconstruction réactualisée, garantie loyers impayés, protection juridique, exclusions lues ligne par ligne. Et garder une **trace écrite** des entretiens chaudière, toiture, électricité — c'est ce qui fait la différence entre "couvert" et "exclu pour défaut d'entretien".

Erreur n° 03

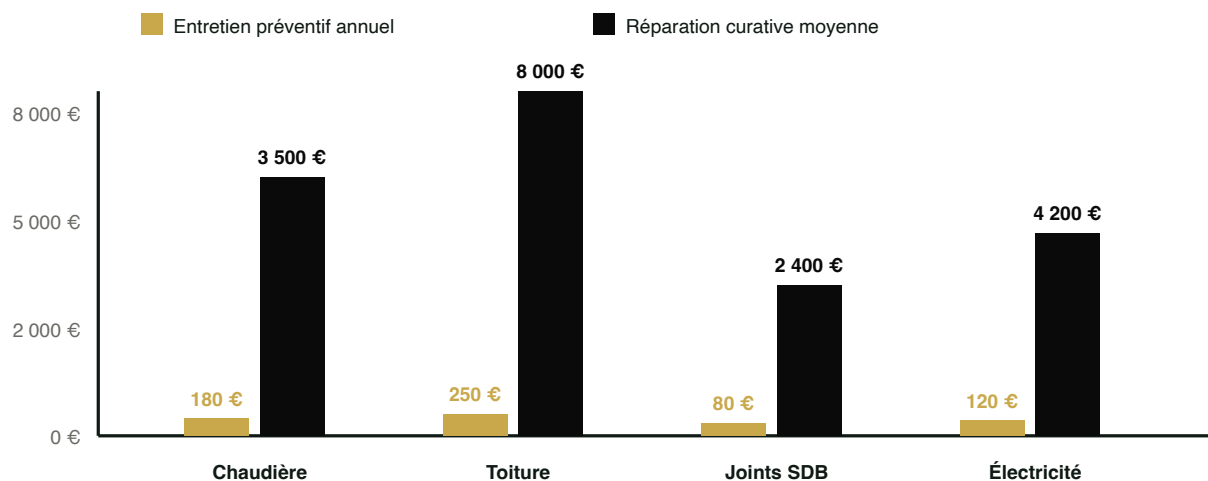
Reporter l'entretien préventif.

Comment 200 € d'entretien deviennent 8 000 € de réparation.

LE PIÈGE

Tant que rien ne fuit, tant que rien ne tombe, tant que rien ne clignote — on remet à plus tard. La chaudière n'a pas été révisée depuis trois ans ? "Elle tourne, c'est l'essentiel." Les joints de la salle de bain noircissent ? "On verra au prochain locataire." La VMC ne tire plus ? "Le locataire n'a rien dit." Jusqu'au jour où.

COÛT DE L'ENTRETIEN PRÉVENTIF VS. COÛT DE LA RÉPARATION CURATIVE



Ratios coûts curatif / préventif : x20 à x40. Source : panel Le Relais 2025–2026 (n=64 interventions).

LE VRAI COÛT

x20 à x40 *entre prévention et réparation*

Une chaudière non révisée pendant 5 ans = un remplacement à 3 500 € au lieu de 900 € de prolongation.

Une infiltration de toiture ignorée pendant deux hivers = 8 000 € de plafonds, isolation et peintures contre 250 € de bâche en urgence.

CE QU'IL FAUT FAIRE À LA PLACE

Mettre en place un **calendrier d'entretien préventif** : révision chaudière chaque année avant l'hiver, contrôle toiture tous les 18 mois, vérification VMC tous les 24 mois, état des joints/silicones à chaque rotation locative.

Le tout consigné dans un carnet de bord — qui devient aussi un argument de vente le jour où vous voulez céder le bien.

04

"Un mauvais locataire ne se voit pas à la signature. Il se révèle au troisième loyer impayé."

ERREUR 04 · L'AUDIT LOCATAIRE

Accepter un locataire sans audit sérieux.

Le faux gain de temps qui se paie pendant des mois.

LE PIÈGE

Une fiche de paie, une carte d'identité, deux mois de caution — et on signe. Le bien était vacant depuis cinq semaines, vous avez voulu boucler vite. Trois mois plus tard, le loyer n'arrive plus. Six mois plus tard, vous êtes dans une procédure d'expulsion. Et entre les deux, vous avez perdu 6 à 12 mois de loyer, plus les frais.

Anatomie d'un impayé qui dérape

ÉTAPE	DURÉE	COÛT CUMULÉ
Premier loyer impayé · relances amiables	1 mois	– 1 000 €
Deuxième loyer impayé · mise en demeure	2 mois	– 2 000 €
Saisine du juge de paix · audience	3-5 mois	– 4 500 €
Jugement & signification par huissier	5-7 mois	– 5 800 €
Expulsion effective & remise en état	9-12 mois	– 9 500 €

LE VRAI COÛT

8 000 € – 12 000 € *pour un seul locataire mal sélectionné*

Loyers perdus, frais d'huissier, honoraires d'avocat, dégradations à réparer, vacance pendant la remise en état. Sans compter la charge mentale, qui ne se chiffre pas mais qui pèse.

Les vérifications minimales avant de signer

- 3 dernières fiches de paie + contrat de travail + ancienneté
- Avis d'imposition de l'année précédente (le revenu réel, pas déclaratif)
- Quittances de loyer du précédent logement (12 derniers mois)
- Garant solvable avec dossier complet — pas un "engagement moral"
- Appel discret à l'ancien propriétaire (pas l'agence : le propriétaire)
- Vérification de la cohérence : loyer $\leq$ 33 % des revenus nets cumulés

CE QU'IL FAUT FAIRE À LA PLACE

Ne pas signer dans l'urgence. Un mois de vacance supplémentaire coûte 1 000 €. Un mauvais locataire en coûte 10 000 €. La règle est simple : **aucun dossier signé sans audit complet**. Et si vous n'avez pas le temps ou le réseau pour vérifier vous-même, déléguez ce filtrage. C'est l'un des rares postes où sous-traiter rapporte plus qu'il ne coûte.

Erreur n° 05

Lancer un chantier **sans suivi terrain.**

Pourquoi le budget initial est presque toujours faux.

LE PIÈGE

Vous validez un devis. Vous versez l'acompte. Vous n'êtes pas sur place — ou vous y êtes sans regarder vraiment. L'entrepreneur démarre, puis ralentit, puis demande un avenant. Puis un deuxième. Le matériau commandé n'est pas celui livré. Le calendrier glisse de deux mois. À la fin, vous payez 1,8 fois le devis initial — et vous n'avez pas la qualité promise.

Pourquoi un chantier non suivi double presque toujours

- **Cahier des charges flou** : pas de plan d'exécution écrit, ouvre la porte à toutes les interprétations
- **Aucun jalon de validation** : on ne valide pas chaque étape avec photos et signature avant de payer
- **Avenants signés à distance** sans contre-expertise ni mise en concurrence rapide
- **Pas de contrôle des matériaux** livrés vs. devisés (changement silencieux de gamme)
- **Pas de réception formelle** avec procès-verbal et réserves consignées

LE VRAI COÛT

x 1,5 à x 2,2 *du budget initial · sans compter les malfaçons*

Un chantier de 15 000 € qui dérape finit à 25 000 – 33 000 €. Et dans 4 cas sur 10, des malfaçons apparaissent dans les 18 mois — peinture qui cloque, joints qui se décollent, isolation mal posée — soit une seconde facture pour réparer la première.

CE QU'IL FAUT FAIRE À LA PLACE

Imposer un **cahier des charges écrit** avant tout devis. Découper le paiement en **jalons** (acompte → fondations → gros œuvre → finitions → réception) avec photos horodatées et validation à chaque étape. Et avoir, sur place, un **œil neutre** qui n'est ni l'entrepreneur ni vous — quelqu'un dont c'est le métier de vérifier ce qui se passe vraiment sur le chantier.

Et si ces 5 erreurs se cumulent sur un seul bien ?

Prenons un bien qui rapporte 1 000 € de loyer mensuel. Voici ce que donne la comparaison entre un propriétaire qui subit les 5 erreurs et un propriétaire qui les a anticipées.

PROPRIÉTAIRE NON PRÉPARÉ

Loyer brut perçu	+ 12 000 €
Charges prévisibles	– 6 100 €
Sinistre mal assuré (lissé/an)	– 1 600 €
Surcoût entretien curatif	– 2 200 €
Vacance + impayé (lissé/an)	– 2 400 €
Surcoût chantier (lissé/an)	– 1 500 €
Bénéfice réel	– 1 800 €

PROPRIÉTAIRE PRÉPARÉ

Loyer brut perçu	+ 12 000 €
Charges prévisibles	– 6 100 €
Sinistre correctement couvert	– 0 €
Entretien préventif planifié	– 600 €
Locataire fiable (vacance min.)	– 500 €
Chantier maîtrisé (au devis)	– 0 €
Bénéfice réel	+ 4 800 €

L'ÉCART

6 600 € d'écart annuel entre les deux propriétaires — pour le même bien, le même loyer, le même quartier. Sur 10 ans, c'est **66 000 €** qui partent en réparations évitables, en sinistres mal couverts, en chantiers qui dérapent. C'est plus que la valeur d'un appartement supplémentaire.

Estimations Le Relais sur base de cas observés en Région Bruxelloise et périphérie 2025–2026. Les chiffres varient selon le quartier, l'état du bien, le profil du locataire et l'ancienneté du parc.

Le problème n'est pas le loyer. *C'est ce que personne ne calcule avant qu'il ne soit trop tard.*

Être propriétaire ne consiste pas à encaisser un loyer. C'est **protéger un patrimoine** qui représente souvent plusieurs centaines de milliers d'euros — face à des risques qui se chiffrent en milliers d'euros par an.

C'est exactement pour cela que j'ai créé **Le Relais Immobilier**. Présence terrain, contrôles réguliers, rapports photos et vidéos, coordination des entrepreneurs, suivi des travaux et des interventions. Une fuite détectée à temps : 3 000 € économisés. Un chantier bien suivi : plusieurs milliers d'euros de surcoûts évités. Un bien correctement entretenu : sa valeur conservée année après année.

Auguy Mundala

FONDATEUR · LE RELAIS IMMOBILIER

Bruxelles · auguymundala.com · info@auguymundala.com