

10 conseils avant d'acheter une résidence secondaire à rénover

Les espoirs de vacances à l'étranger freinés par la crise du coronavirus ont donné l'envie à de nombreux Belges d'acquérir une seconde résidence au plat pays. Voici quelques éléments à prendre en compte avant d'opter pour un bien à rénover.

MATHILDE RIDOLE

Depuis le 11 mai et la reprise des visites immobilières, le secteur se porte bien, voire très bien, qu'il s'agisse des acquisitions en vue d'une habitation propre ou en vue d'une résidence secondaire.

Le notaire ostendais Bart van Opstal, qui constate une hausse du nombre de transactions à la Côte depuis la reprise, l'explique de deux façons: "Soit il s'agit d'un effet de récupération suite au confinement, soit, et c'est ce que l'on constate en discutant avec les acheteurs, les gens préfèrent acquérir une seconde résidence à la mer plutôt qu'à l'étranger, en raison des incertitudes pour les déplacements à l'étranger. Mais il faut être prudent, on ne peut pas encore tirer de conclusions définitives."

Si l'engouement est bien présent, les acquéreurs se tourment, par facilité, surtout vers l'immobilier relativement neuf ou rénové, avec, critère désormais indispensable, un espace extérieur. Pour les vers de l'immobilier plus ancien, rénover, mieux vaut prendre quelques précautions avant de se jeter dans la gueule du loup.

1 Un architecte et/ou un entrepreneur

Dès la première visite du bien, voire la suivante, pensez à contacter un entrepreneur et/ou un architecte qui chapeautera vos travaux. Il est primordial, avant de choisir le bien que vous souhaitez acquérir, d'effectuer une visite en compagnie de cet architecte ou entrepreneur, afin de chiffrer globalement l'ampleur des travaux à prévoir.

2 Un diagnostic des travaux

Si vous mandatez un architecte ou un entrepreneur, il aura dans son viseur certains éléments auxquels un particulier ne pense pas toujours: le bien est-il sain, y a-t-il des infiltrations, faut-il refaire le système de chauffage, l'isolation, la toiture s'il s'agit d'une maison, l'électricité est-elle conforme?

Autant de questions à ne pas prendre à la légère pour éviter de se au-delà du budget que vous vous étiez fixé.

L'expert vous donnera alors une fourchette de prix pour le budget à



Si vous achetez un appartement à rénover, renseignez-vous sur les charges de copropriété. Dans les vieux immeubles, elles sont souvent élevées. © JONAS LAMPENS

prévoir pour rénover votre appartement. Comptez en général entre 1.500 et 2.000 euros du m²; pour des finitions de luxe, il faudra déboursier un peu plus. Si vous souhaitez effectuer une partie des travaux vous-même, le budget sera alors un peu moins élevé.

Généralement, la rénovation des pièces dites humides, c'est-à-dire la cuisine, les salles d'eau et les toilettes, coûte plus cher que la rénovation d'une chambre ou d'un salon, par exemple.

3 Les délais

En passant par un architecte ou une entreprise pour rénover votre bien, vous gagnerez un temps précieux si vous souhaitez profiter de votre résidence secondaire dans des délais relativement courts. Tenez compte du fait qu'il faudra toutefois suivre l'avancement des travaux régulièrement. Si vous ne sous-traitez qu'une partie des travaux, voire rien du tout, il faudra alors disposer de temps pour effectuer la rénovation vous-même et envisager de ne profiter de votre bien que dans des délais plus longs.

4 Le syndic et les charges

Le budget travaux validé, n'oubliez toutefois pas de vous renseigner sur d'autres éléments clés avant de signer le compromis de vente. S'il s'agit d'un appartement, en tant que copropriétaire, vous devez participer aux frais des parties communes, appelés charges de copropriété: syndic, nettoyage, ascenseur, assurance incendie et éventuellement concierge... Et qui dit vieux bâtiment à rénover dit souvent, pour ces bâtiments âgés, charges de copropriété élevées.

Pensez donc à demander un relevé des charges au vendeur du bien ou à l'agent immobilier responsable de la vente. Elles peuvent varier, pour un appartement relativement neuf, à environ une centaine d'euros pour un deux-chambres, jusqu'à plus de 300 euros pour le même type d'appartement, mais dans un immeuble ancien.

5 Les travaux de copropriété prévus

Il est primordial de se renseigner auprès du syndic de l'immeuble concernant d'éventuels travaux prévus dans la copropriété dans les mois ou années à venir. Les postes les plus coûteux sont les rénovations du toit ou de la façade et les ascenseurs. Un ascenseur neuf coûte entre 40.000 et 45.000 euros par appartement en moyenne et, pour une façade en pierre naturelle, comptez entre 10 et 20.000 euros par appartement.

6 Le fonds de réserve

Si de gros travaux, comme ceux mentionnés ci-dessus, sont planifiés, il est important de savoir s'il existe déjà des provisions pour ces frais. L'association des copropriétaires a-t-elle déjà constitué un fonds de réserve? Si oui, à combien s'élève-t-il? Des appels de capital sont-ils prévus et, si oui, quand auront-ils lieu? Car une fois l'acte de vente signé, c'est le nouveau propriétaire qui devra s'acquitter de ces frais.

7 Les statuts de la résidence

L'acte de base et le règlement d'ordre intérieur de la copropriété composent les statuts de la copropriété. Ils régissent la vie en communauté, la répartition des frais proportionnellement à votre quote-part dans l'immeuble et ce que vous pouvez faire ou non lors de la rénovation d'un appartement. Prenez connaissance de ces documents afin de vérifier quel type de travaux vous pouvez réaliser ainsi que les restrictions.

8 Le règlement de transformation

Certaines résidences peuvent être soumises à un règlement de transformation, dans lequel figurent des restrictions comme une période à laquelle les travaux peuvent être exécutés, ou encore la façon dont ils doivent l'être. Notez que pour effectuer des transformations, il faut nécessairement en informer le syndic au préalable. Vérifiez également ce que dit le règlement communal. Certaines communes côtières interdisent par exemple l'exécution de travaux durant la période de vacances d'été.

«Les gens préfèrent acquérir une seconde résidence à la mer plutôt qu'à l'étranger, en raison des incertitudes pour les déplacements à l'étranger.»

BART VAN OPSTAL
NOTAIRE OSTENDAIS

9 L'état des parties communes

Dans une copropriété, et puisque vous devez participer aux frais de l'immeuble, il est important de vérifier l'état des parties communes et de consulter les rapports d'assemblée générale. Si les ascenseurs, la toiture, bref, l'état général des parties communes vous semble en mauvais voire très mauvais état, mais qu'il n'est pas prévu de les rénover, vous pouvez tout de même vous douter que des frais de rénovation seront à prévoir dans les prochains mois ou prochaines années pour les remettre à neuf.

10 Les autres frais

Oltre les frais d'acquisition, frais de notaires et droits d'enregistrement (12,5% en Régions bruxelloise et wallonne; 10% en Région flamande) puisqu'il ne s'agit pas d'un bien neuf, pour les logements de plus de 10 ans, les travaux sont soumis à un taux de TVA de 6% pour une habitation privée. Si votre bien a moins de 10 ans, ce qui est rarement le cas lors d'une rénovation, le taux de TVA appliqué sera de 21%.