

6 pièges à éviter lorsque vous investissez en immobilier

Un investissement immobilier se doit d'être rationnel. Vous ne pouvez pas vous laisser guider par vos émotions et devez être hyper attentif à tous les aspects qui pourraient influencer la valorisation de votre immeuble, et donc son rendement potentiel.

ISABELLE DYKMANS

Nicolas Vincent et Adrian Devos ont cofondé l'entreprise Buyer-Side. Alors que les agences immobilières défendent plutôt les intérêts des propriétaires, ils se placent du côté de l'acheteur. Leur mission est de trouver des biens d'investissement pour leurs clients et de leur offrir un

maximum de sécurité en analysant les opportunités d'investissement sous toutes les coutures (analyse en profondeur du bien, analyse des baux en cours, valorisation, négociation, etc.). Ils sont donc devenus incollables sur les pièges à éviter et les points à vérifier avant de signer un compromis de vente, voire de faire une offre d'achat. Car des coûts imprévus qui découleraient d'un problème qui n'a pas été identifié à temps peuvent vite faire baisser la rentabilité de votre projet. Voici un aperçu des

pièges que tout investisseur devrait éviter coûte que coûte.

1. Une infraction urbanistique

Il est très rare de trouver un immeuble absolument «clean» en matière d'infractions urbanistiques. On entend souvent dire qu'en Région de Bruxelles-Capitale, les trois quarts des biens sont frappés d'une infraction, qu'elle soit majeure (un chien-assis, une annexe construite sans permis, une affecta-



© DIETER TELEMANS

tion non conforme, etc.) ou mineure (un cintrage de vitrage, une couleur de châssis, un velux, etc.).

«Une infraction urbanistique, pourvu qu'elle soit régularisable, n'est pas en soi blocante pour conclure une transaction, mais elle mérite une attention particulière, car l'acheteur doit vérifier si elle est régularisable en l'état. Si elle ne l'est pas, il doit évaluer le coût de la régularisation, qui devrait venir en déduction du prix d'achat. Ou bien il peut contraindre le vendeur à régulariser son bien avant la signature de l'acte, mais en général, ce n'est pas la solution choisie, car la procédure peut prendre plusieurs mois», explique Adrian Devos.

«Il est indispensable de lire les derniers PV d'assemblée générale pour savoir quels gros travaux sont prévus.»

Nicolas Vincent (cofondateur BuyerSide)

Notez à cet égard que les renseignements urbanistiques fournis par la commune, même s'ils ne font apparaître aucun PV pour infraction urbanistique, ne garantissent pas que le bien soit OK. C'est en effet en comparant la situation de fait sur place avec les plans disponibles à l'urbanisme que les éventuelles infractions peuvent apparaître. Et ce n'est généralement pas le notaire qui se charge de ce travail...

2. Un problème de pollution

Avant de signer un compromis, vérifiez que le bien n'est pas touché par un problème de pollution. Pensez à la présence d'amiante, de mûre ou simplement à la pollution du sol. «En ce qui concerne l'amiante, les particuliers ne doivent pas obligatoirement désamianter, mais on imagine bien que cela deviendra obligatoire un jour, tout comme le fait de signaler lors d'une vente que le bien présente de l'amiante (c'est déjà le cas en France). Et s'il veut se débarrasser de son amiante, le propriétaire peut vite compter 10.000 euros de frais, dans le cas par exemple d'enlèvement d'amiante autour des tuyaux de chauffage», prévient Adrian Devos.

3. Des travaux de copropriété et un acte de base non conforme

Outre les infractions urbanistiques et la présence

d'éléments polluants ou dangereux, les travaux à prévoir dans une copropriété peuvent être sources de coûts inattendus. «Il est indispensable de lire les derniers PV d'assemblée générale afin de savoir quels gros travaux sont prévus», explique Nicolas Vincent.

À cet égard, notez aussi que les actes de base des copropriétés ne reflètent pas toujours la réalité. «Il arrive que lorsque l'immeuble a été construit, le promoteur ait quelque peu modifié la répartition des espaces. Il a par exemple modifié un appartement deux chambres en un trois chambres, tandis que celui qui avait trois chambres en a perdu une. Mais l'acte de base, lui, n'a pas été modifié. Or, la répartition des quotités pour le paiement des charges communes a été faite selon l'acte de base, ce qui a pour conséquence que le propriétaire du trois chambres ne paie pas assez, tandis que celui du deux chambres paie trop. Pour modifier l'acte de base, les copropriétaires doivent donner leur accord. Mais ils ne se sentent pas toujours concernés, d'autant plus que cela implique des coûts, ce qui rend l'opération très difficile. Par ailleurs, sur le front urbanistique, une régularisation est normalement nécessaire, ce qui peut également prendre du temps et engendrer des coûts supplémentaires pour l'acquéreur», explique-t-il.

4. Une surface mal calculée

L'un des premiers éléments qui permettent de valoriser un bien, c'est la surface habitable. Or, selon Nicolas Vincent et Adrian Devos, les surfaces annoncées ne correspondent jamais aux surfaces qu'ils recalculent lors de la visite des biens. En France, selon la loi Carrez, les surfaces habitables doivent uniquement être comprises comme les surfaces «balayables»: la surface totale dont on retire les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, et les planchers situés sous une hauteur de plafond inférieure à 2,10 m, les caves, les garages, etc.

En Belgique, il n'existe aucune loi de ce genre, ce qui fait que l'on retrouve parfois tout et n'importe quoi en termes de calculs de surface. «L'usage est de calculer les surfaces en intégrant la moitié des murs mitoyens et les murs intérieurs, à l'exception des caves et des garages, ainsi que des planchers sous lesquels on peut difficilement se tenir debout (sous 2,10 m). Les surfaces de terrasses sont généralement pondérées à 50%», explique Adrian Devos. Et si les surfaces annoncées ne correspondent pas à ce calcul, la valorisation en sera impactée. Il faut alors tenter de négocier le prix, même s'il sera très difficile d'obtenir une réduction proportionnelle en appliquant une règle de trois. «Mais cela peut servir de base à la négociation», estime-t-il.

5. Des baux pas 100% conformes

Lorsque vous visez un bien d'investissement qui est déjà loué, mieux vaut faire une analyse approfondie des baux en cours. Vous ne pourrez pas en changer les termes, ni y mettre fin sauf sous certaines conditions, mais vous pouvez vérifier un certain nombre de choses. «Le bail doit obligatoirement être enregistré. Or très souvent, ce n'est pas le cas. Y a-t-il eu un état des lieux? Le locataire a-t-il réalisé l'entretien annuel de la chaudière comme cela est prévu dans le bail? Une garantie locative a-t-elle bien été bloquée? Ce sont autant de questions que le futur propriétaire doit se poser lorsqu'il s'apprête à acheter un bien déjà loué», explique Nicolas Vincent.

6. Trop d'émotions

A la base de toute négociation, il y a l'attitude de l'acquéreur. «Pour caricaturer, si un couple vient visiter un bien et que l'un des deux conjoints s'extasie en voulant tout de suite l'acheter, c'est fini, il n'aura plus de pouvoir de négociation», prévient Adrian Devos. «La base, c'est de décider en fonction d'éléments objectifs et de ne pas se laisser déborder par ses émotions. Il faut valoriser le bien sur la base d'une estimation de rendement, ainsi que sur la base du prix au m², poursuit-il. Et d'ailleurs, cela vaut aussi pour l'achat de son habitation propre. Il faut toujours la valoriser en fonction d'un loyer théorique que l'on pourrait obtenir si l'on devait la mettre en location.»

«La base, c'est de décider en fonction d'éléments concrets et de ne pas se laisser déborder par ses émotions.»

Adrian Devos (cofondateur BuyerSide)

Suivez la conférence

Idées pratiques pour acheter tous types de biens immobiliers

Conférence d'**Adrian Devos** et **Nicolas Vincent** (Cofondateurs de BuyerSide)

9H15 – 10H00 Immo Corner XL

Twitter: **#finav18**