



La Capitale

13.09.2014

Circulation: 12500

733

8bdc14

LaCapitale

Page: 1 in Weekend

AVE: 13194,00 €

La Meuse, La Meuse (éd. Namur), La Nouvelle Gazette, La Province, Nord Eclair
No. of publications: 6

Les spécialistes de la location des résidences secondaires

Pour louer, mieux vaut s'adresser à des pros

⊙ Céder la gestion locative de votre seconde résidence à une société spécialisée vous coûtera peut-être plus cher que si vous vous en chargiez en personne, mais cela vous épargnera bien des soucis.

Pour les citoyens qui ont les moyens, ou qui peuvent contracter un crédit, l'achat d'une seconde résidence peut aussi bien découler de l'envie de disposer d'un lieu de villégiature pour les congés, que d'une volonté de diversifier son patri-

moine, miser sur une plus-value en cas de revente, et gagner un « extra » grâce à sa mise en location. Cette dernière permettant éventuellement de rembourser le crédit nécessaire à l'achat initial. Mais une fois convaincu de la justesse de cet investissement et des qualités du bien et de sa localisation, il reste plusieurs questions à régler. Les aspects fiscaux bien entendu, mais aussi les questions de l'entretien du logement, du respect du bien et son mobilier par le vacancier-locataire, en adéquation avec le contrat de location,

du suivi des factures (téléphone, internet, eau, gaz, redevances diverses, assurances, etc.). Le propriétaire devra lui-même placer une annonce pour trouver des locataires potentiels, s'assurer qu'après chaque location, le bien a été rendu en état suivant un inventaire. Et si ce n'est pas le cas, il devra procéder au remplacement ou aux réparations nécessaires. Bref, s'occuper de tout cela soi-même peut s'avérer très laborieux, à moins d'avoir les disponibilités en temps, énergie et aussi un minimum de connais-

sances nécessaires sur les questions légales et pratiques. Et aussi à condition de ne pas habiter trop loin.

L'AMI SOLEIL

Dans cas le contraire, il peut-être préférable de céder la gestion du bien à un professionnel. Une agence immobilière peut être chargée de trouver des locataires, mais cela a un coût sans pour autant se débarrasser des divers travaux à effectuer au sein de sa seconde résidence, si les locataires sont peu



Les services des sociétés de gestion locative ne sont pas gratuits, mais vous avez l'assurance contractuelle que les locations se déroulent dans les règles.

■ D.R.



respectueux. Pas forcément l'idéal non plus.

Reste la possibilité de s'adresser à une société spécialisée dans la gestion locative de secondes résidences, et qui s'occupera de (presque) tout à votre place, moyennant un pourcentage des revenus locatifs (ou équivalents).

Le groupe LAMY est un des acteurs sur ce marché bien spécifiques. Il est présent au travers de différentes activités comme la construction des villas ou appartements, la promotion et la vente de ceux-ci,

mais aussi la gestion des domaines en France et en Belgique, via sa filiale L'Ami Soleil. « En achetant une seconde résidence dans un de nos domaines, le propriétaire ne doit donc pas passer par un intermédiaire complémentaire pour la location ou

la gestion de son bien », explique Christophe Goffart, délégué commercial du groupe LAMY. « Tout est pris en charge de manière professionnelle tant pour la location via des tours opérateurs de renommée comme Thomas Cook ou Neckermann, pour ne citer qu'eux, jusqu'au

contrôle des villas ou appartements au moment du départ des locataires. En cas de soucis locatifs, tout est pris en charge par la société de gestion, L'Ami Soleil. Quand le propriétaire décide d'occuper son bien, il

vient juste avec sa valise et non sa boîte à outil ou ses pincesaux... Et profite de sa seconde résidence, mais aussi des différentes infrastructures ludiques ou sportives du domaine. »

Le Groupe LAMY va encore plus loin dans son domaine phare en Belgique, à savoir le Golden

Lakes Village au Lacs de l'Eau d'Heure. La formule est originale : le propriétaire achète la résidence au groupe Lamy, puis lui en cède l'usufruit, et non la location. Un mécanisme plus intéressant fiscalement et parfaitement légal. « Contractuellement, nous avons la charge de toute la partie administrative du bien. Étant usufruitier du bien, le groupe LAMY se charge du règlement des diverses factures comme l'eau et l'électricité p.ex. C'est une épine hors du pied pour le nu-propriétaire qui ne devra pas avancer cette somme. »

Si bien entendu les services des sociétés de gestion locative ne sont pas gratuits, au moins, sur papier, vous aurez l'assurance que les locations se déroulent dans les règles, que le bien est entretenu de façon adéquate et que le taux d'occupation sera optimisé ; car c'est à ces conditions que le gestionnaire sera également assuré de toucher ses revenus. ■

CEDRIC LOBELLE

Le groupe LAMY est un des acteurs performants sur ce marché bien spécifique.