

Questions - Réponses en vrac:

- S'agit-il bien d'une vente avec droits d'enregistrements et non avec TVA ?

Il s'agit bien d'une vente classique... à 12,5% pour droits d'enregistrements (Ou à 3% pour une première maison depuis le 1^{er} janvier 2025).

- Quel est le revenu cadastral des habitations actuellement ? Pourrait-on profiter de droits d'enregistrement réduits à l'achat de notre premier bien ?

Le RC est global pour la ferme (1.293€ en 2024) et le restera jusqu'à réévaluation par le SPF une fois les travaux finis... Il semble que le nouveau taux des droits d'enregistrement dès le 1^{er} janvier rende obsolète cette question de réduction. À vérifier dès janvier 2025.

- Dans ton expérience, cela permet-il de faire des économies de planifier les travaux de rénovation en même temps que d'autres habitations (même entrepreneur, même matériaux, ...)

Pour l'achat de matériaux, c'est évident, en négociant avec une entreprise c'est toujours un avantage d'arriver avec une grosse demande. En passant, la France est beaucoup moins chère pour les matériaux que la Belgique...

Pour les entreprises de rénovation.... c'est une fausse bonne idée...à moins de trouver une entreprise générale qui peut envoyer plusieurs équipes sur chantier ou bien une entreprise qui ne travaille que sur le nombre d'habitations adapté à son format, c'est à déconseiller...

Pour l'avoir vécu, c'est un bon moyen de créer des tensions avec l'entrepreneur et avec les autres habitants parce que les délais souvent dépassés, des retards seront accumulés.

Ou pire l'entreprise démarrant en parallèle les travaux dans plusieurs habitations ne sait plus où donner de la tête, et c'est la dépression ou le tribunal, ... ou les 2.

- Faut-il rajouter un montant de TVA ? Quel est le pourcentage ?

Sur le prix, non, seulement les frais habituels. Sur les travaux prévus, oui, 6% sur les habitations à rénover.

- Que comportent les frais communs prévisionnels de 74.309€ (1 à 12) et de 41.876€ (13 à 17)?

La seule certitude c'est que sont comptés dans ces frais les travaux des abords, impétrants, gestion eau de pluie, égouts, gros œuvres des espaces communs et toitures de la ferme comme décrits sur le devis et les travaux nécessaires à la réalisation du permis d'Urbanisme dans les parties communes.

Outre ces points, ce sera au groupe de décider par ex. Quel niveau de finition? Quels travaux le groupe effectuera lui-même dans les communs ? Quid du terrain ? Etc.

C'est certain qu'il y aura toujours de quoi dépenser mais comme c'est en HG, ce sera divisé par 17...

- Je vois dans l'acte de base et le compromis de vente que les quotités sont imposées pour les travaux de construction. Ces frais ne se seraient plus répartis à part égales au 17ème ?

La copropriété impose le calcul des charges sur base des quotités partant du principe qu'une habitation plus grande peut valoriser son bien de manière plus importante qu'une habitation moindre par la valorisation de frais encourus dans les espaces communs.

Dans notre cas, ce principe de quotité est limité à ce qui est la construction (future) et la reconstruction de ce qui est structurel, ce sont les charges communes générales qui valorisent le patrimoine immobilier s'agissant alors d'investissement.

Les toitures et murs sont privatifs, à l'exclusion des mitoyens, planchers séparatifs ou toitures couvrant les parties communes.

En créant les charges spéciales, nous avons sorti la plupart des frais futurs de ce schéma. C'est-à-dire, par exemple, que si l'HG souhaite construire une piscine en « dur » dans la prairie, les frais seront répartis selon les quotités pour ce qui est de la structure parce qu'ils augmentent la valeur du patrimoine. Pour le reste, les charges sur la base du critère de l'utilité peuvent être réparties de manière égale entre les copropriétaires en motivant cette répartition sur une même utilité pour tous. Pour ce qui concerne la gestion au quotidien, la répartition des frais au prorata des tantièmes se limiterait à l'assurance commune, ce qui reste cohérent par rapport à la taille des lots.

Ces charges spéciales peuvent être étendues à des travaux de réfection, réparation ou d'aménagement finitions mais, comme écrit plus haut, pas aux travaux de construction ou de reconstruction structurelle.

En résumé, hormis les frais d'intervention sur la part des communs (toitures de la ferme, murs et planchers séparatifs concernant ces communs), nouvelles constructions « en dur » et assurance de copropriété, tout sera réparti dorénavant à part égale au 17^{ème} pour ce qui concerne l'utilité égalitaire dans les parties communes.

- Est ce que les travaux de création de baies pour les fenêtres, portes et le placement des vélux sont à charge des acquéreurs ?

Oui, tous les travaux et entretiens sur les baies des murs et des toitures sont à charge des lots concernés même dans les murs/toitures entourant ou surmontant une partie commune (comme par ex. entre Lot 12 et salle commune).

- A quel moment est constituée la charte ?

Au départ elle existe (Voir la charte sur le site) mais elle peut et devrait être aménagée avec tous une fois le groupe au complet afin qu'elle lui corresponde pleinement.

- Faut-il individuellement obtenir un permis pour les fenêtres en façade ?

Non, le permis délivré spécifie les extérieurs et chacun doit s'y conformer. Les châssis y sont définis en bois. Le changement de matériaux peut être accordé par la commune si l'unité visuelle est maintenue.

- A-t-on l'autorisation de transformer cette ferme en logements ?

Heu... oui... attends que je vérifie...

Ouf, oui !

;))

- Assurance incendie ... commune ou individuelle ?

Actuellement une assurance commune est prévue, elle doit être réévaluée suivant l'avancement des travaux individuels. C'est bien moins cher qu'une assurance individuelle mais rien n'est gravé dans le marbre.

- Est-ce que les chats/chiens sont d'office admis dans un habitat groupé ou cela demande l'accord de tous les habitants ?

C'est une question qui grince... parfois.

Pour toute décision qui impacte le groupe/voisinage, le groupe doit être en phase.

Comme dans toute copropriété, en fait.

Le groupe décidera d'exclure tout animal du projet ou d'en faire une arche de Noé ... avec toutes les nuances intermédiaires.

Mon avis tout personnel : C'est dommage d'exclure du projet des personnes motivées parce qu'ils ont un animal qui frictionne les peurs d'autres. Je pense que le cas par cas avec le principe que la jurisprudence ne fait pas loi est une solution médiane intéressante.

Il s'agit plus de reconnaître des qualités non invasive d'un animal et de son maître.

Par exemple, il pourrait être décidé qu'un chien ne peut se balader librement dans les espaces communs et s'il le fait c'est accompagné du maître.

Quasi toutes les habitations ont un jardin, ce qui simplifie les choses.

À décider en groupe...

- Que veut dire « vous achetez en l'état » ?

En gros, ce sont le terrain et les bâtiments de la ferme tels quels, dans l'état dans lequel ils se trouvent le jour de la signature de l'acte de vente.

C'est-à-dire incluant les travaux Phase I:

- Les travaux de démolition selon plan de démolition;
- Dans la grange, placements des pieux Frankie, murs, planchers et cage d'escalier pour accès au lot 12 qui sont structurels au niveau de la stabilité ;
- Les murs et plancher béton dans les locaux techniques communs ;
- La nouvelle toiture au-dessus de la salle commune ;
- Stabilité et reconstruction des murs de la grange ;
- Stabilité de la tour ;
- La création du passage entre cour et verger (baies, rampe d'accès, murs,...) ;
- L'électrification des locaux techniques et poubelles ;
- Le placement des racks de compteurs électrique ;

Ces travaux sont garantis par la garantie décennale de l'entreprise qui les a réalisés (Crombetec).

À partir de là, tout ce qui doit être fait sera fait au nom de la copropriété si décrit dans le devis de la PHASE II ou par chaque habitation pour le reste. Par exemple si le mur d'une habitation nécessite une intervention en stabilité, ce sera à l'habitation concernée de prendre ça en charge.

- Je ne comprends pas bien cette histoire de Phases I, II (et III ?) de travaux. Aura-t-on de l'électricité pour entamer nos travaux ?

Les phases sont découpées comme suit :

- **Phase I** sont les travaux nécessaires à la démolition des annexes, au gros-œuvre, stabilité, ouverture et séparation (avec les lots mitoyens) des espaces communs, toiture

grange, etc..

Le tout est décrit dans la question précédente et plus précisément dans les états d'avancements et avenants Crombetec Phase I qui font foi.

En bref, c'est ce qui est visible, en l'état. En effet, les premiers acquéreurs signeront à ce stade de la phase I terminée.

- **Phase II** concerne tout ce qui est dans les parties communes à l'extérieur :

Finition des abords – hors plantations – des parkings, chemins, cour, etc. ;

Terrassement, tranchées et placement du système de récupération d'eau de pluie - citernes, égouts et impétrants depuis les compteurs jusque dans chaque habitation ;

Raccordement au réseau électrique et placement des compteurs électricité ;

Placement des câbles entre le local technique et chaque emplacement de borne de recharge de véhicule ;

Placement des câblages VOO et Proximus (En fibre optique !) jusqu'à chaque habitation;

Réalisation des couvertures de toiture dans la ferme ;

Et à l'intérieur de la salle commune uniquement :

Isolation au sol et chape de finition (hors points de la phase III qui doivent encore être définis par le groupe) ;

Installation du réseau électrique ;

Placement en attente des arrivées d'eau ;

Le détail est fixé dans le devis de Crombetec (Devis Phase II) qui fait foi.

- **Phase III** concerne tous les travaux sur chaque partie privative + ce qui n'est pas encore réalisé en phase II dans les communs : Cloisons intérieures, châssis portes et fenêtres, plomberie, sanitaire, cuisine, chauffage, finitions, déco, etc.

Les Phase II et III sont concomitantes : certains propriétaires commenceront leurs travaux phase III alors que la phase II sera encore en cours. De plus, certains éléments de la phase II budgétés attendent les décisions pour la réalisation d'éléments Phase III. Par ex. la finition de la chape polie dans la salle commune attend le placement du chauffage dont le choix se décide en groupe.

Donc pour répondre à ta question : Oui, tout le monde aura de l'électricité. Mais les premiers arrivés n'auront pas encore les câbles et conduits divers arrivant chez eux. En attente des raccordements, ils se connecteront donc sur le compteur triphasé de la ferme. Idem pour l'eau accessible dans le local technique EAU.

La phase I est terminée et répercutée dans le prix d'achat mais il faudra un nombre critique d'acquéreurs pour alimenter le fond Phase II qui permettra d'initier et continuer cette phase. Les suivants, qui auront la chance de signer leur acquisition alors que les impétrants entrent dans leur habitation pourront faire ouvrir leur compteur s'ils placent un tableau provisoire de chantier chez eux.

- Dans quel ordre vont s'effectuer les travaux de la Phase II ?

Suivant les sommes réunies sur le compte de la copropriété, les travaux correspondants (tels que décrits dans le devis Phase II) seront entamés (ou commandés pour Ores) dans cet ordre :

1. Ores, raccordement au réseau, placement des compteurs ;
2. Toitures de la ferme ;
3. Placement de tous les impétrants (Tranchées entre locaux techniques et chaque habitation / vers bornes de recharge elec), placement de gestion des eaux usées, citernes EP et égouttage.
Pour les maisons neuves les impétrants, câbles, égouts, etc. seront regroupés en attente du terrassement complet des zones à bâtir ;
4. Percement des 2 baies dans salle commune ;
5. Placement de l'installation électrique dans la salle commune ;

6. Isolation au sol de la salle commune ;
7. Finition de la chape de béton lissé dans la salle commune et dalle dans locaux techniques ;
8. Terrassement et finition des abords ;
9. ...

- L'installation des compteurs individuels est-elle comprise dans le prix de vente ?

La société SWDE a placé l'eau de ville en attente dans le local technique EAU avec un seul compteur placé pour les communs.
Les compteurs d'eau de ville individuels et de récupération d'eau de pluie seront à faire installer par chaque habitation.

Les compteurs d'électricité (Triphasé 25A) seront installés en Phase II. Seuls les racks de réception des compteurs sont installés. L'électricité est néanmoins accessible via le compteur existant dans la ferme.

Attention, entre le paiement à Ores et le placement des compteurs cela peut prendre 6 mois, ce poste sera donc prioritaire.

Chaque habitation devra faire installer un petit tableau principal dans le local technique ELEC (avec différentiel 300mA et disjoncteur) pour départ vers leur habitation ET vers leur future borne de recharge de véhicule (Ces deux câbles sont prévus en Phase II).

- L'installation d'une citerne de gaz est prévue dans le permis d'urbanisme, sera-t-elle réalisée ?

Entre le dépôt du permis et l'arrivée des futurs habitants, l'intérêt *économologique* du gaz a fortement diminué. L'installation d'une citerne de gaz est donc laissée à l'appréciation du groupe, le chauffage électrique/pellet étant privilégié.

- Les parkings seront-ils privés, attribués à chacune des habitations ou libres d'accès? S'ils sont privés, la répartition a-t-elle déjà été définie?

Comme 17 bornes électriques sont prévues dans le Permis d'Urbanisme, chacune des 17 places de parking côté rue ont été attribuées à une habitation.
Les autres seront partagées en bonne intelligence.

- La "séparation" entre les jardins privés/mitoyens doit-elle suivre un canevas ou est-il laissé libre cours à l'imagination des cohabitants?

Il s'agit là d'un parfait exemple de ce qui peut être décidé entre voisins directs... Certains peuvent partager leur jardin privé avec 1,2,3, ...6 autres familles par ex. en créant différentes zones ou bien préfèrent installer des plantations par souci d'intimité et marquer clairement la limite de mitoyenneté.

- C'est quoi cette histoire de ZACC et de jardins coupés en 2?

Pour obtenir le permis d'urbanisme, nous avons dû garder la ZACC (Zone d'aménagement communal concerté) active à 50m de la route.

Les jardins des lots 8 à 17 sont partiellement implantés sur la ZACC. Ils restent à la jouissance exclusive des habitants concernés mais l'aménagement diffère dans les 2 zones: 1- Jardin d'agrément et 2- ZACC.

Dans la première, on y fait et construit ce qu'on veut (Avec l'aval de la copropriété et d'un permis d'Urbanisme par exemple pour la création d'un jardin d'hiver « en dur »).

Dans la seconde le permis y autorise uniquement des activités de type agricole (Prairie – qui peut être tondu régulièrement !, verger, potager,...).

Mais il est tout à fait possible d'y placer un tipi d'enfant, une piscine déplaçable, etc.

- Combien va coûter la rénovation de l'habitation qui m'intéresse ?

Très difficile à préciser sans devis clair.

Il faut déterminer la part de participation aux travaux. Entre ceux qui rénoveront 100% en auto-construction en y sacrifiant tous leurs weekends, soirées, couple et ceux qui ne feront que la visite de fin de chantier, tout est possible !

Et donc, pour ceux qui font tout eux-mêmes on peut compter approx 500€/m² et à l'opposé ceux qui choisissent une entreprise généraliste qui va gérer l'ensemble des travaux sans viser les prix les plus bas, ça tournerait autour des 1.500€/m².

Les architectes, en général, estiment le prix de la rénovation lourde en tenant compte des récentes augmentations à +-1.500€/m² avec les entrepreneurs qu'ils connaissent.

Suivant le choix opéré, il suffit alors de reporter ça sur la surface "A rénover" du tableau dans « Calcul du prix » sur le site.

Ces coûts de rénovation peuvent être réduits, par exemple :

- En prenant le temps de comparer des devis d'entrepreneurs, en jouant le jeu du ping-pong comparatif à l'un et l'autre.
- En pensant aux zones à finition variable. C'est-à-dire en visant des espaces de jour tout à fait terminés, et, par exemple, les bureaux, chambres, combles, etc. à finaliser ultérieurement.
- En se regroupant pour les achats de matériaux et pour les choix d'entrepreneurs. L'effet de masse est un très bon levier dans les négociations préalables.
- En choisissant une cuisine suédoise au prix imbattable (Vous voyez ?) et qui fera très bien le taf pendant plus de 20 ans et vous fera économiser de 5 à 10.000€. Quitte à chercher la cuisine absolue quand les finances seront plus fluides.
- En fixant dès le départ les missions de l'architecte et en identifiant avec lui les points qui peuvent être gérés soi-même. Comme par exemple, la recherche d'entrepreneur, la comparaison des devis, l'impression de plans, certains travaux, etc.
- ...

- Combien va coûter la construction de l'habitation sur le terrain qui m'intéresse ?

Aussi très difficile à préciser, un architecte et des devis d'entreprise sont à prévoir !

- Ma banque freine sous prétexte qu'il s'agit d'un habitat groupé. Que peut-on faire ?

Première chose à faire, prendre son bâton de pèlerin et aller voir les 4 grosses banques de Belgique (ING, BNP Paribas Fortis Fintro, Belfius, CBC-KBC).

Les plus petites sont parfois frileuses avec les HG. Le mieux pour les rassurer est de parler de copropriété de base et pas d'Habitat Groupé. Ce qui inquiète avec l'HG se sont les reventes contraignantes style CLT qui empêcherait la banque de récupérer sa mise en cas de recouvrement de dette.

Ce n'est pas le cas ici, il s'agit vraiment d'une copropriété. Seuls certains mécanismes juridiques

et mode de décision sont différents, ce qui n'effrayera pas les frileux.

Je conseille vivement TRIODOS qui, même si leurs taux sont un peu plus élevés, sont vraiment concernés par la matière HG.

- Quel type de compteurs pour l'eau et l'électricité et où se trouveront-ils ?

Les compteurs électriques seront de type Mono-horaire Triphasé 25A et placés dans le local technique ELEC commun .

Un câble EXVB 4X10 reliera (Phase II) les compteurs, dans les locaux techniques, aux habitations. Une fois les compteurs d'électricité placés par ORES (local technique élec.), chaque acquéreur pourra se raccorder quand il aura fourni une attestation de conformité pour son installation - soit-elle provisoire.

Les compteurs eau de ville (à placer par les acquéreurs) se trouveront aussi dans les locaux techniques et seront reliés aux habitations par un socarex (Phase II).

Les compteurs eaux distribution (local technique eau) et eau récupération (petit compteur de passage dans chaque habitation) seront à placer par chaque acquéreur, à ses frais.

- 17 habitations, ce n'est pas un peu... beaucoup ?

Pour un ermite, si.

Il ne s'agit rien d'autre que recréer une vie de village d'il y a quelques dizaines d'années. Et un village de 17 habitations... c'est peu.

Pour les prises de décisions, un groupe de 17 habitations doit trouver ses marques dans l'écoute et le respect des différentes temporalités. Mais la force de ce nombre, outre la force vive pour accomplir de belles choses, réside dans la création de sous-groupe/commissions en charge de choses spécifiques. Par exemple, à 6 familles tout le monde décide de tout en participant à chaque développement pour le moindre enjeu. Passer des heures en réunion pour choisir une poignée de porte, c'est usant (Et vécu !).

Avec ce principe de commission, la réflexion approfondie se traite en amont et la ou les propositions finales sont ramenées au groupe complet qui n'a plus qu'à valider (ou non) mais cette fois en terrain défriché.

C'est sur ce modèle et le nombre minimal de 15 foyers que se sont construit des projets de vie en intelligence collective au Danemark dans les années 1990, une grande source d'inspiration : <https://www.habitat-groupe.be/outils-methodologiques/vu-ailleurs/nouvelles-generations-dhabitat-communautaire-dans-les-pays-nordiques-en-1990/> .

- Difficile de prévoir le bon timing pour rentrer dans sa maison. À quels délais doit-on s'attendre ?

Ah! Le timing... En effet, difficile...

Voici deux hypothèses: meilleur et pire des cas.... (j'oublie le scénario catastrophe genre:

Travaux en auto-construction interrompus par manque de motivation ou chute d'échelle,...!):

Au plus rapide (le moins réaliste) :

1/01 - Tu participes à la visite groupée. Emballé, tu décides de t'engager le jour même.

15/01 - Le groupe rencontré et approbation de tous, signature du compromis de vente.

28/02 - Comme tu ne fais pas d'emprunt, la signature définitive arrive assez rapidement. Tu as mis ce délai de 2 mois à profit pour contacter des entrepreneurs qui commenceront les travaux rapidement.

1/03 - Tu as trouvé la perle (très) rare qui est plutôt bon et ... dispo... Ton entrepreneur débute les travaux.

31/07 - Comme tu as choisi la plus petite maison et que tu as mis le prix pour un entrepreneur efficace en équipe renforcée, tes travaux sont terminés... Reste à choisir la couleur de la couette...

Dans le meilleur des mondes, **timing: 7 mois** à partir de ta décision.

Au plus lent:

1/01 - Tu participes à la visite groupée. Emballé, tu décides de t'engager le jour même. (Même postulat de départ).

15/02 - Signature du compromis, difficile de trouver une date commune pour rencontrer le groupe...

15/06 - Pour diverses raisons, tu souhaites démarrer l'emprunt le plus tard possible, le délai max de 4 mois avant signature de l'acte définitif est atteint.

16/06 - Comme tu n'étais pas certain de pouvoir contracter un emprunt, tu commences à démarcher les entrepreneurs... Tu commences les travaux en auto-construction mais tu n'es dispo que les week-ends.

1/10 - Ô joie, les entrepreneurs enfin dispo viennent accélérer la cadence mais comme la maison est très grande et que, sans expérience, tu gères toi-même le suivi du chantier, les corps de métier ne se succèdent pas de manière fluide... Le tout en alternant avec de l'auto-construction de week-end, avec l'aide appréciée de tes futurs ex-amis...

1/05 - Grosse déprime, le chantier se traîne. Tu décides d'y installer quand même ta famille en construisant une yourte dans le « salon ».

Il reste les finitions, la cuisine, la salle de bain et une partie de l'électricité à terminer (parce qu'un de tes ex-amis t'a conseillé de le faire toi-même: "Si! Si! Tu verras, c'est super facile!" - Bon, il avait raison c'est super facile, mais c'est super-du-temps-en-plus-et-tu-aimerais-bien-faire-aut'chose-de-tes-we! -)

1/02 - Ça-y-est! Il ne reste plus que les peintures et les lampes à placer, ce qui attendra la génération suivante. Tu peux enfin décemment emménager.. Ce qui sera rapide puisque tes enfants ont emménagé avec leur maman chez un gentil monsieur qui vient d'acheter une magnifique villa hyper équipée, trop cool, 'Pa!

Dans le scénario dépression: **timing: + de 2 ans** à partir de ta décision.

Bon, ces exemples sont assez réalistes mais bon : Toute similitude avec des personnes ou des situations réelles serait complètement etc.

Entre les deux tout est possible, mais en anticipant et en s'entourant convenablement, on peut gagner du temps. C'est surtout fonction de tes choix de départ, tes moyens et/ou ta disponibilité.

- Dans l'acte de base un tas de décisions se prennent non pas au consensus comme annoncé mais au prorata des quotes-parts. C'est normal pour un Habitat Groupé?

Eh bien, comme expliqué quelques questions plus haut, la législation belge n'est pas encore vraiment favorable à l'habitat groupé. Alors, oui le groupe vise le consensus, c'est lent et laborieux mais tellement plus enrichissant de vivre dans un lieu où les décisions sont prises, non pas avec l'aval du groupe (comme dans le consentement – je ne dis pas non donc c'est ok) mais bien avec son soutien (je trouve une satisfaction dans une décision prise).

Mais il s'agit d'une visée, le cadre légal ne permet pas l'utilisation exclusive de ce mode de décision. L'acte de base et le processus décisionnel qu'il décrit est un filet de sécurité légal au cas où le consensus n'aboutit pas. Le législateur impose ceci afin de dénouer d'éventuelles situations de blocage qui pourraient porter préjudice à certains copropriétaires.

Ceci dit, en presque 20 ans, chez nous à la Tarlatane nous n'avons jamais voté sur un sujet. Touchons du bois.