

Achat Own18 propose des secondes résidences en copropriété pour partager les coûts d'achat et d'entretien. Une solution qui s'adresse aussi aux personnes déjà propriétaires ou en indivision.

Une propriété, huit propriétaires



Bernard Wilmet
Fondateur de Own18

Pourquoi payer cher une résidence de vacances à l'achat et en supporter les frais toute l'année alors qu'on ne l'occupera que quelques semaines par an ? Se basant sur des modèles de structures similaires qui existent pour les avions ou les bateaux, Own18 propose une solution de copropriété permettant jusqu'à huit personnes (d'où le nom Own18) de devenir propriétaires d'une même résidence de vacances. "Les coûts sont alors partagés. La formule offre en outre la possibilité à des personnes d'avoir accès à des biens qu'elles ne pourraient pas se permettre autrement parce que trop chers", souligne Bernard Wilmet, CEO d'Own18.

Un peu comme du time-sharing ? "Non, notre concept est totalement différent, répond Bernard Wilmet. Les participants deviennent effectivement copropriétaires du bien grâce à une structure d'entreprise. Ils disposent d'un titre de propriété, transmissible, et non d'un titre d'occupation."

En société

Own18 propose une trentaine de biens réservés auprès de leurs vendeurs via des agences avec lesquelles la start-up a des accords. "On trouve un premier acquéreur pour l'un des biens, puis un 2^e, un 3^e... Une fois que trois personnes ont marqué leur intérêt, on confirme l'achat auprès du propriétaire, on signe et on entame les travaux." La vente des autres parts, portées par Own18, se

poursuit jusqu'à ce que les autres acquéreurs soient trouvés afin que les premiers copropriétaires puissent déjà occuper les lieux. Chaque copropriétaire est en fait actionnaire d'une société en commandite qui détient 100% du bien et n'a que ce bien dans ses actifs. Un copropriétaire peut prendre une part (soit un huitième), deux, trois ou quatre au maximum. Ce qui fait que chaque bien compte entre 2 et 8 copropriétaires. Une fois le bien acquis par la société, Own18 s'occupe des travaux. "Ils se font sur base d'un mood board qu'on définit en amont : un style moderne, lié à la région, authentique... Seuls les premiers propriétaires sont consultés. Mais nous essayons d'avoir un style sobre qui plaît au plus grand nombre. En outre, chaque copropriétaire dispose d'un rangement qui lui est propre où il peut aussi stocker des éléments de décoration."

Own18 démarre avec une offre dans cinq pays : Belgique, France, Espagne, Grèce et Suède. Les pays ont été choisis sur base de leur attractivité touristique et du potentiel immobilier. "En Belgique, c'est surtout la Côte qui est visée, où les biens dépassent souvent le million d'euros", précise Bernard Wilmet qui propose une gamme suffisamment large de biens pour qu'il soit possible de devenir déjà propriétaire avec 70 000 euros. Les biens – maisons ou appartements – sont choisis en fonction de plusieurs critères : leur qualité, leur charme ou standing, leur capacité – minimum deux chambres et plutôt trois et plus – leur localisation qui offre de grandes plages d'utilisation, les possibilités de stockage personnel, la proximité d'activités ou encore la présence d'une piscine, partagée ou non.

En indivision

Own18 s'adresse aux nouveaux acheteurs mais également aux propriétaires d'une maison de vacances qui n'en profitent pas toute l'année. "Ces propriétaires existants peuvent tirer profit de la vente de leur maison à une société et ensuite devenir copropriétaire d'un huitième, ou d'une part plus importante s'ils le désirent. Bien souvent la jouissance qu'ils ont de leur bien reste identique alors que les coûts sont réduits", constate Bernard Wilmet. On peut aussi imaginer cette solution en cas d'indivision. "Nous avons eu le cas avec une propriété de famille sur l'île d'Yeu. Certains enfants voulaient vendre, d'autres non. En mettant leur bien dans une société avec huit parts, chacun peut décider ce qu'il en fait : la revendre, racheter celle des autres... C'est une façon de sortir d'indivision."

Comment cela se passe-t-il dans la pratique ? Une part donne droit à 44 jours d'occupation. "Le copropriétaire peut aussi décider de mettre ses jours d'occupation en location. Selon les règles locales bien sûr. Et le rendement est très bon. Car la personne investit un huitième d'un bien qui offre des loyers élevés. Le rendement tourne autour des 8%", avance le CEO de Own18, qui propose également un service complet (nettoyage, lits faits, conciergerie...). "Nous essayons de trouver des copropriétaires aux profils complémentaires, avec des attentes différentes en termes d'occupation." Pour arbitrer l'occupation, la règle est la suivante : le premier acquéreur d'une part choisit 14 jours d'occupation ; viennent alors les 2^e, 3^e, jusqu'au 8^e ; puis, on revient au premier qui peut choisir trois fois 10 jours ; l'année suivante, on recommence mais avec le deuxième signataire. "Rien n'empêche bien sûr deux copropriétaires d'échanger des dates par après. Et quand nous aurons une dizaine de propriétés, on pourra nous organiser des échanges de biens."

Solange Berger



Située à Corfou en Grèce, cette maison dispose de quatre chambres.