

DOSSIER

Acheter un espace atypique

Qu'est-ce qu'un espace atypique

Un espace atypique est un lieu qui se différencie par son originalité. Cette expression revêt différentes significations selon les personnes et leurs références culturelles.

Il existe plusieurs types d'espaces atypiques

Le loft

L'espace atypique auquel tout le monde pense immédiatement est le loft. Le loft est un appartement aménagé dans un ancien lieu industriel ou commercial. Ses volumes exceptionnels et ses grandes ouvertures souvent zénithales sont caractéristiques et témoignent du passé du lieu. Une réhabilitation de loft réussie doit respecter le lieu d'origine et y faire référence de manière subtile. Dans un loft, les espaces sont souvent ouverts avec peu de parties privatives. Vivre dans un loft correspond à un état d'esprit.

Une partie des lofts à vendre ont un statut mixte, c'est-à-dire qu'ils permettent aux habitants d'y habiter tout en exerçant une activité commerciale ou artistique. Les pionniers dans l'univers du loft étaient principalement des artistes ou des architectes qui souhaitaient travailler de chez eux et pour cela avaient besoin de grands volumes avec une lumière abondante et un statut d'activité ou mixte. Par la suite, des professions libérales ont adopté ce mode de vie pour les mêmes raisons.

Récemment, des couples sans enfants ou des familles ont craqué pour ces espaces extraordinaires. Ces familles ont aménagé différemment les lofts. Elles souhaitent préserver les grands volumes pour les pièces de jour, mais cloisonnent les pièces de nuit afin de



préservé une certaine intimité et indépendance entre les différents membres de la famille ou entre les différentes activités pratiquées. Le développement du télétravail a contribué à l'engouement pour les lofts.

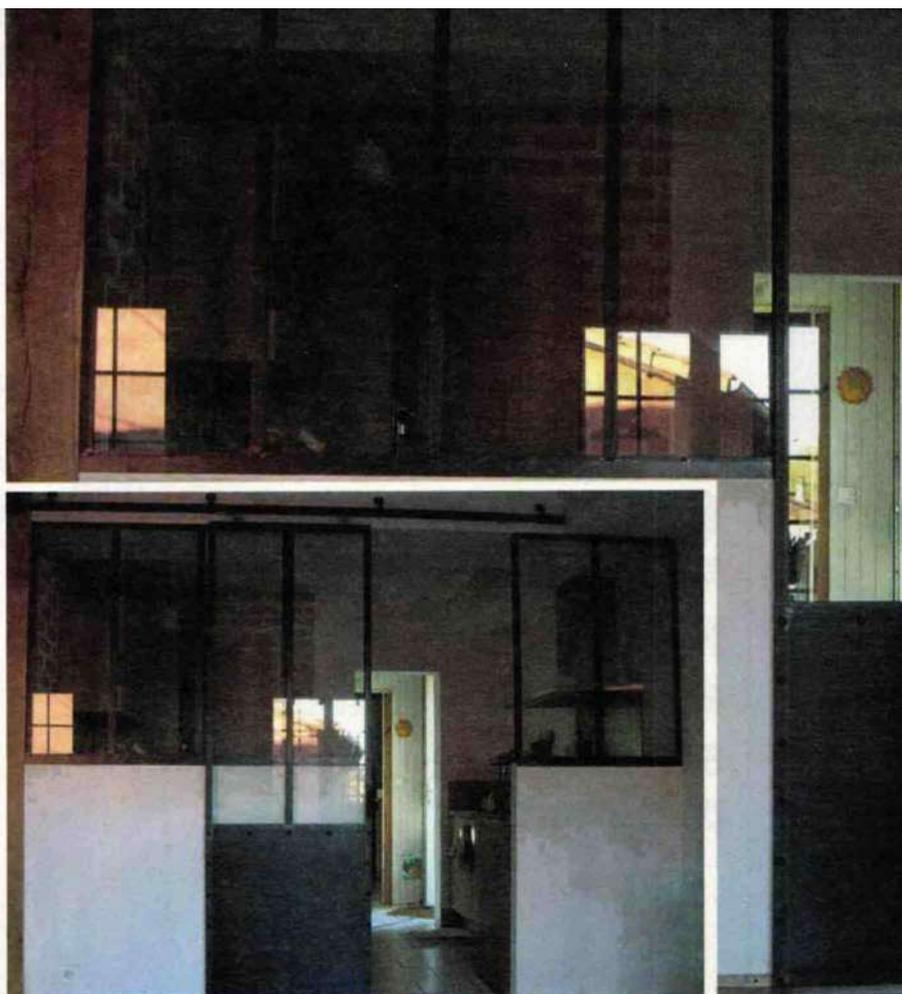
Un autre facteur du développement des lofts est l'explosion des prix au mètre carré. Acheter un loft permet d'abaisser le coût d'acquisition d'un logement. Tout d'abord parce que les lofts sont traditionnellement situés dans les anciens quartiers ouvriers ou industriels des villes où l'on trouve de

vieux entrepôts encore à réhabiliter. Dans ces quartiers, les prix au mètre carré sont plus bas. Ensuite, les lofts à usage commercial ou mixte sont moins chers que ceux à usage d'habitation, car la clientèle pouvant financer un bien mixte est plus étroite. Enfin, certains lofts sont vendus bruts à aménager. Une famille de bricoleurs pourra alors se faire « plaisir », aménager à son goût l'espace et ainsi obtenir un prix de revient inférieur à un appartement neuf ou déjà aménagé. Si vous cherchez un loft à vendre, Espaces Atypiques est la bonne agence à laquelle s'adresser.

DOSSIER

L'atelier d'artiste

L'autre type de loft est l'atelier transformé en habitation. Souvent situés en fonds de cour des immeubles, les ateliers possèdent ces vitres étroites et hautes caractéristiques ainsi que des verrières permettant d'amener une importante luminosité et compenser la localisation de l'atelier au rez-de-chaussée d'un immeuble. Là aussi, les prix au m2 ont forcé les artisans et les artistes à vendre leurs ateliers et à se déplacer dans des quartiers plus abordables. Acheter un atelier pour y vivre ou y travailler présente de nombreux avantages. Le charme d'un atelier est indéniable. La hauteur sous plafond est souvent très élevée, permettant la création de mezzanines. Des caves sont généralement attenantes, amenant les architectes à aménager celles-ci grâce à un assainissement des murs, une ventilation et l'apport de lumière par des pavés ou des dalles de verre, rendant ainsi cet espace précédemment perdu en pièce à vivre. Espaces Atypiques, spécialistes de l'immobilier loft et atelier, disposent d'une offre importante de biens insolites en France.



L'appartement avec terrasse, jardin ou patio



L'autre L'appartement avec un véritable extérieur n'est-il pas un lieu de vie atypique ? En plein centre ville, certainement. Qui n'a jamais rêvé de trouver un bien urbain avec son petit cocon de verdure permettant de profiter de l'extérieur ? Ou, à l'inverse, un appartement bénéficiant d'une vue à couper le souffle ?



Le duplex ou le triplex

L'appartement en duplex ou en triplex comporte également de nombreux avantages : il est souvent de grande taille. Et, surtout, le duplex ou le triplex permet de mieux séparer les pièces de jour des pièces de nuit ou de ménager plus d'intimité pour les parents. Les duplex et triplex sont souvent placés aux derniers étages des immeubles récents, garantissant un calme et une tranquillité vis-à-vis des voisins. Ce sont les appartements qui se vendent le plus vite. De plus, un duplex au dernier étage est souvent mansardé avec des poutres apparentes, lui conférant du charme et du caractère. Parfois, ces appartements d'exception sont issus



de la réunion d'anciennes chambres de bonnes. Un appartement dernier étage à vendre, un duplex mansardé à acheter, un triplex original à louer ?

La rénovation contemporaine



Un appartement classique ayant bénéficié d'une restructuration contemporaine totale avec un grand espace de vie, une cuisine ouverte et une décoration design constitue également un espace de vie atypique. Nous appelons ces lieux de vies appartement de type loft ou maison loft. Le nombre de loft à vendre en ville étant par essence limité, nous pensons que les rénovations d'appartements devraient se multiplier à

l'avenir, notamment dans les immeubles anciens présentant des caractéristiques architecturales de grande qualité, des volumes et une hauteur sous plafond importants. Espaces Atypiques, spécialiste des biens de type loft, duplex, atelier, appartement terrasse, maison ou rénovation contemporaine saura être à votre écoute et vous proposer des biens réellement en adéquation avec vos attentes.



La maison d'architecte ou l'extension contemporaine

Enfin, la maison ! Posséder un jardin pour profiter de l'extérieur, de la terre pour y cultiver ses plantes est très appréciable. L'autre avantage de la maison est qu'elle est la plupart du temps individuelle. Fini les tracasseries de la copropriété. Si vous vous décidez pour l'achat d'une maison, vous serez en pleine propriété et indépendant des décisions de vos voisins. Pour les enfants, la maison constitue l'habitat idéal pour s'exprimer et s'épanouir. Espaces Atypiques s'efforce de vous offrir un choix de maisons hors normes. Il existe différents types de maisons à vendre. Espaces Atypiques recherche principalement des maisons d'architecte ou maisons modernes (à toit plat notamment), des maisons de caractère (meulière, art déco, victorienne), des maisons écologiques (en bois ou en paille) ou des maisons classiques disposant d'une extension contemporaine en verre, acier ou bois. Espaces Atypiques, spécialiste des biens de type loft, duplex, atelier, appartement terrasse, maison ou rénovation contemporaine, saura être à votre écoute et vous proposer des biens réellement en adéquation avec vos attentes.





✓ Quel bien acheter ?

Le bien que vous choisirez dépend de beaucoup de facteurs.

Tout d'abord votre budget fixera le montant maximum que vous pouvez investir. Il se calcule sur vos économies et sur vos revenus.

Ensuite, la localisation par rapport notamment à votre lieu de travail est primordiale. Acheter un loft, un appartement ou une maison dans un lieu central de la ville sera toujours une bonne idée sur le long terme. Acheter dans un quartier ou une commune en réhabilitation est également un choix judicieux.

Enfin, le type d'habitat que vous achèterez dépendra de votre mode de vie.

✓ Acheter pour investir ?

Si votre budget ne vous permet d'acheter un logement à la hauteur de vos désirs ou de vos besoins, vous pou-

vez continuer à louer votre résidence principale et acheter un appartement plus petit destiné à la location. Dans ce cas, le rendement de votre investissement primera sur le côté affectif ou esthétique. Vous devez choisir un quartier ou une commune recherchée afin d'être sûr de trouver facilement des locataires. Les aspects de robustesse et de praticité seront importants.

Cependant, il est rare d'investir dans un espace atypique dans un but locatif. La plupart des espaces atypiques comme les lofts ou les ateliers sont des lieux qui créent un coup de cœur chez l'acquéreur. Il aura alors le souhait d'y habiter lui-même. D'autre part, un espace atypique est souvent d'une grande superficie, ce qui rend son rendement locatif plus faible qu'une petite surface.

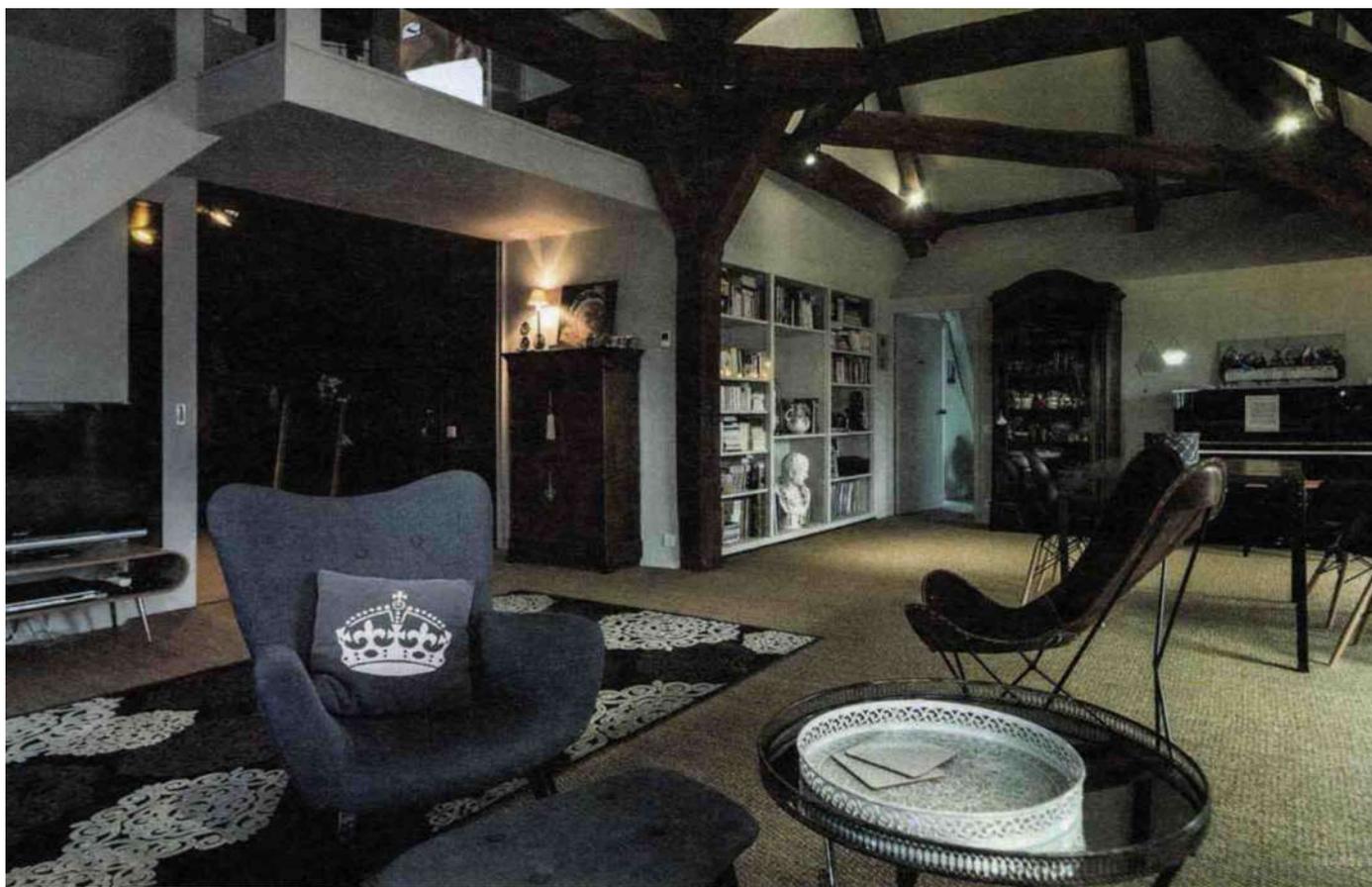
✓ Neuf ou ancien, que choisir ?

Le neuf et l'ancien ont chacun leurs

avantages. Les programmes de construction neuve sont en général de meilleure qualité, car répondant aux dernières normes de construction et d'isolation en vigueur. L'aménagement des pièces est mieux adapté au mode de vie actuel.

L'ancien a de nombreux atouts : son charme, ses volumes, le travail des murs et plafonds. Parfois, vous pouvez réaliser de bonnes affaires en achetant un appartement ou une maison ancienne en mauvais état que vous rénoverez.

Un espace de vie atypique peut être trouvé dans le neuf ou dans l'ancien. Si vous souhaitez trouver un loft à vendre, celui-ci peut être acquis à partir d'une surface commerciale encore en activité, que vous pourrez alors transformer en habitation ou en mixte selon vos goûts ou vos besoins. Cependant, certains lofts ou ateliers sont entièrement réhabilités par des promoteurs et ils peuvent parfois être considérés comme neufs



✓ Quelles sont les obligations du vendeur ?

Le vendeur a les obligations de fournir les documents suivants :

- Le titre de propriété. Ce document atteste que vous êtes bien propriétaire du bien à vendre.
- Une pièce d'identité.
- Les documents concernant les travaux effectués dans le bien. Il faut

montrer à l'acquéreur que les travaux réalisés sont légaux, notamment par l'obtention d'une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire ainsi que l'autorisation préalable de la copropriété à travers le procès-verbal de l'assemblée générale.

- Les 3 derniers relevés de charges de copropriété.
- Les 3 derniers procès-verbaux d'as-

semblées générales de copropriété.

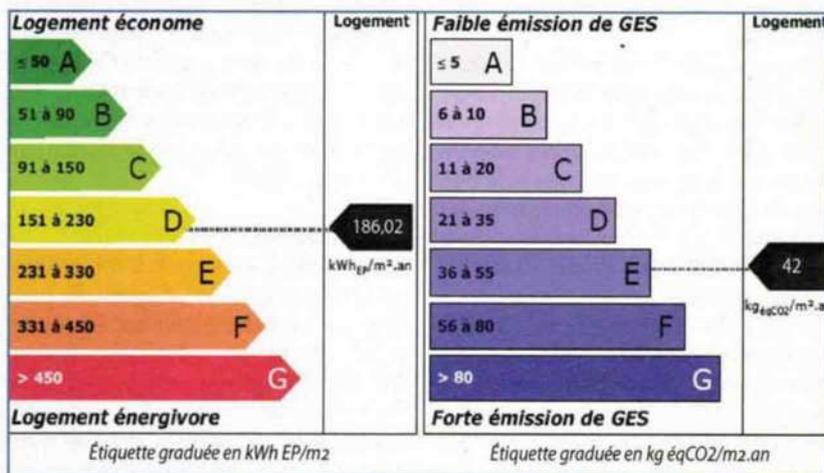
- La taxe foncière.
- Le dossier de diagnostics techniques (cf. ci-après).

✓ Quels sont les certificats et diagnostics à fournir par le vendeur ?

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Espaces Atypiques pourra vous expliquer clairement le contenu et la signification de ces diagnostics. Le dossier de diagnostic comprend les documents suivants :

La Loi Carrez

Elle a instauré une garantie de superficie pour protéger les acquéreurs. Cette loi a pour objectif d'imposer aux propriétaires de biens faisant partie de copropriétés (horizontales ou verticales) de réaliser un métré pour que l'acquéreur puisse connaître la surface exacte



DOSSIER



du bien dont il se porte acquéreur. Il est prévu une marge d'erreur qui ne peut excéder 5 %, faute de quoi, l'acquéreur pourrait demander une révision du prix en fonction des mètres carrés manquants. Si le métrage est obligatoire, l'intervention d'un expert ne l'est pas. Le mandant s'engage à ses risques et périls à fournir une surface qui fera loi lors de la signature des actes. L'acquéreur est libre de faire procéder à une vérification et d'en contester la validité. Le notaire doit, en vertu du décret d'application du 23 mai 1997, remettre une attestation de superficie le jour de la signature de l'acte authentique. Ce même décret fixe le calcul de la superficie, hors plinthes et pour des locaux dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80m.

Le plomb

L'accessibilité au plomb doit être annexée à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout acte authentique constatant la vente d'un logement construit avant 1948 pour que le vendeur puisse s'exonérer des vices cachés.

Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de signature de l'acte concerné. Tous les immeubles construits avant 1948 sont assujettis au contrôle de vérification de présence de particules de plomb dans les peintures, les boiseries et les murs. En raison des maladies et du saturnisme, cette mesure a été mise en place pour pallier les risques d'absorption par les éléments d'éléments pouvant contenir du plomb.

Amiante

C'est le diagnostic imposé dans le cadre des risques cancérigènes liés à l'utilisation de certaines particules, fibres et molécules. Les vendeurs sont responsables sur le constat amiante si le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997. Pour ceux établis après le 1er juillet 1997, une simple attestation du vendeur suffit.

La recherche doit être effectuée sur : Les parois verticales intérieures, les murs poteaux, les cloisons, les gaines, les coffrages verticaux, les plafonds et les faux plafonds, les poutres, la charpente, le plancher, les canalisations et

les différents conduits, les coffrages et les calfeutrages. Les parties communes (ascenseurs, monte-charges et portes palières). Pour les parties communes, le constat doit être effectué par le syndicat des copropriétés qui le consigne dans le dossier technique amiante.

Termites et état parasites

C'est le diagnostic imposé dans le cadre des risques cancérigènes liés à l'utilisation de certaines particules, fibres et molécules. Les vendeurs sont responsables sur le constat amiante si le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997. Pour ceux établis après le 1er juillet 1997, une simple attestation du vendeur suffit.

Pollution des sols

Le vendeur d'un terrain a l'obligation de diagnostiquer les risques de pollution du sol et du sous-sol à la suite d'une installation industrielle. Il doit informer l'acquéreur sur la pollution ou le risque de pollution. En cas de non information, le vendeur peut se voir condamner à prendre en charge les

frais de dépollution du terrain. Espaces Atypiques pourra vous expliquer clairement le contenu et la signification de ce diagnostic.

Installation et conformité du gaz dans les parties privatives

Pour toutes les installations de gaz supérieures à 15 ans, le vendeur est tenu d'annexer à l'acte authentique, un diagnostic de cette installation établie depuis moins d'un an à la date de la signature de l'acte. A défaut, la vente est annulée, mais le vendeur peut bénéficier de la clause d'exonération de garantie prévue à l'article 1643 du Code Civil et confirmée par l'article 17 de la loi du 3 janvier 2003. Cependant, la fourniture des diagnostics n'est pas obligatoire à la signature de l'acte authentique, mais il est préférable de la produire afin d'éviter tout litige ultérieur avec l'acquéreur.

Installation et conformité de l'électricité dans les parties privatives

Depuis janvier 2009, un diagnostic sur les installations électriques de plus de 15 ans devra être annexé à l'acte authentique de vente, sur le même modèle que le diagnostic du gaz.



Le diagnostic de performance énergétique

Ce diagnostic doit être joint à la promesse de vente. Il fait apparaître la

consommation énergétique du bien immobilier, effectue une comparaison avec des situations de référence (affichage en classe de performances énergétiques et en CO2) et fournit des recommandations et priorités sur les travaux pour la diminuer. Par ailleurs, une réglementation thermique dans l'existant visera à obtenir des performances élevées dans les logements qui font l'objet de travaux. Le DPE n'a qu'une valeur informative et l'acquéreur ou le locataire ne peuvent se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.



Le diagnostic risques naturels et technologiques

Ici, l'intervention d'un expert n'est pas impérative. Vous trouverez une carte topographique et un compte rendu qui sont à joindre au compromis et l'état des risques par zone sur les sites internet des préfectures. Ces diagnostics sont à joindre, impérativement, à la structure du compromis ou du bail.