



# DUO DE PROS POUR FUTURS PROPRIOS

*Dans le paysage immobilier, deux profils se démarquent pour trouver le bien rêvé: le chasseur et l'agent. Interviews croisées.*

Texte CÉLINE PÉCHEUX

## LE CHASSEUR

MARC-OLIVIER VAN BELLINGHEN  
MANAGER CHEZ PROPERTY HUNTER.

### Pourquoi faire appel à un chasseur immobilier ?

Quand on n'a pas le temps d'écumer les annonces ou qu'on n'est pas assez disponible. Quand on en a marre de rater des opportunités, qu'on ne connaît pas les prix du marché, mais aussi et surtout quand on veut acheter un bien au juste prix et sans mauvaise surprise.

### En pratique, comment ça se passe ?

Au premier rendez-vous, on établit un cahier des charges précis avec tous les critères de recherche (le quartier, le nombre de chambres, le style, l'orientation, le budget). On envoie ensuite ce descriptif à tous les acteurs de l'immobilier : les agences mais aussi les marchands de biens et même les particuliers. Le chasseur visite ensuite les biens ciblés et dresse un compte rendu détaillé. Une fois la perle rare trouvée, le chasseur va sécuriser l'achat étape par étape (en allant vérifier les plans à l'urbanisme par exemple) jusqu'à la signature de l'acte authentique.

### Quel est l'état du marché immobilier à Bruxelles ?

Il y a actuellement plus de demande que d'offre à Bruxelles. Résultat : les bons biens partent très vite ! Il faut donc être très réactif et saisir les opportunités dès qu'elles se présentent. Grâce à ses contacts avec les agences et sur le terrain, le chasseur immobilier est souvent au courant avant tout le monde des biens qui vont être mis sur le marché et est souvent le premier à les visiter.

### Quels sont les biens les plus recherchés ?

L'appartement deux chambres avec un balcon ou une terrasse dans un quartier sympa, dans un petit immeuble avec peu de charges et dans un budget moyen d'environ 350.000 € est ce que tout le monde recherche actuellement.

### Une anecdote ?

Trois de nos clients cherchaient des biens similaires dans le même quartier. On leur a proposé d'acheter ensemble un immeuble de rapport divisé en trois appartements. Aujourd'hui, c'est une copropriété saine gérée par trois couples qui s'entendent super bien.

[www.propertyhunter.be](http://www.propertyhunter.be)

## L'AGENT

DAVID CHIRARD, MANAGING DIRECTOR BELGIUM  
SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY

### Les réflexes pour bien acheter ?

Visiter, visiter, visiter. Il faut appréhender le marché, avoir une idée claire de ce que l'on cherche, de ce qui existe et visiter tout ce qui correspond à nos critères (superficie, quartier). Après, c'est comme en amour. On a un idéal et puis on a un coup de foudre bien différent... Un bien immobilier, c'est pareil. On cherche de l'ancien et on a un coup de cœur pour un appart ultra-moderne. Pour trouver la perle, il faut être ouvert.

### À quoi faut-il faire attention avant d'acheter un bien ?

C'est d'abord une question de coup de cœur. Ensuite, il faut se demander si le bien correspond à notre mode de vie : s'il est lumineux, s'il est bien desservi par les transports en commun... Si c'est un appartement en copropriété, il faut analyser les trois derniers P.-V. des assemblées générales. Tout y est : les travaux et frais à venir, les problèmes de voisinage... Il faut aussi se poser la question du pourquoi les propriétaires vendent et ne pas sous-estimer les travaux. Ça peut vite faire grimper le prix de base.

### Un prix, ça se négocie toujours ?

Ça dépend des cas. Il y a le prix au mètre carré et puis il y a ce qu'on appelle la « valeur de convenance » : une signature d'architecte, une vue exceptionnelle, un emplacement de rêve... Ce genre de paramètres qui peuvent faire flamber les prix. Si le bien est sur le marché depuis longtemps, on aura une plus grande marge de négociation.

### Le style des biens les plus recherchés en ce moment ?

Il y a un grand engouement pour l'ultra-contemporain. Les biens de plain-pied avec des grandes fenêtres et beaucoup de lumière signés par des architectes comme Marc Corbiau ou Bruno Erpicum ont beaucoup de succès.

### Une anecdote ?

Un jour, un homme est arrivé en McLaren pour visiter une maison à plus de 5 millions d'euros. Après 20 minutes sur place, il l'achetait avec comme condition d'y habiter immédiatement.

[sothebysrealty.be](http://sothebysrealty.be)