Sunclass Durbuy

Informations relatives à l'acquisition et à la location d'un chalet

Que propose Sunclass Durbuy ?

- Le parc assure l'accueil de vos locataires ainsi que la remise des clés. Le vendredi, la réception est ouverte jusqu'à 21 h et les autres jours jusqu'à 17 h. Si vos locataires arrivent plus tard, les clés sont déposées dans un coffre sécurisé auquel ils peuvent accéder à l'aide d'un code.
- Le parc assure le nettoyage après le départ de vos locataires. Celui-ci doit obligatoirement être effectué par le parc.
- En cas de petites réparations, le parc intervient pour vous (ces prestations sont facturées). Pour les réparations plus importantes, vous recevez un e-mail vous invitant à intervenir rapidement ou vous proposant que le parc s'en charge.

Le domaine dispose de nombreuses infrastructures :

- Une agréable brasserie ;
- Deux aires de jeux ;
- Un terrain de football ;
- Des tables de ping-pong ;
- Un parcours de pit-pat ;
- Un terrain de basketball ;
- Un espace barbecue commun comprenant huit nouveaux barbecues maçonnés ;
- Un terrain de tennis ;
- Une piscine chauffée avec un espace de détente extérieur récemment aménagé.

Vos locataires peuvent profiter de toutes ces infrastructures de manière illimitée, à l'exception du terrain de tennis et du pit-pat, dont l'accès est payant.

La situation géographique

- Les chalets sont situés à 2,5 km du centre de Durbuy, accessible par un sentier pédestre partant directement du domaine.
- Adventure Valley Durbuy se trouve à 4 km.
- De nombreuses attractions touristiques sont accessibles à une vingtaine de minutes.
- Durant les vacances de Noël, un séjour à Sunclass Durbuy peut parfaitement être combiné avec une visite du marché de Noël du centre de Durbuy.

La location

Après l'acquisition, chaque membre bénéficie d'un accès à un portail lui permettant d'enregistrer ses propres réservations.

Vous pouvez également profiter de votre chalet de manière illimitée, sans frais supplémentaires. Vous devez toutefois apporter votre propre linge de lit et effectuer vous-même le nettoyage après votre départ. Si vous souhaitez confier le nettoyage au parc, cela reste possible moyennant le paiement des frais de nettoyage.

Vous êtes entièrement libre de choisir votre mode de commercialisation :

- **Location par l'intermédiaire du parc :** une commission de 24 % est prélevée sur le prix de la nuitée.
- **Location par vos propres moyens** (site internet personnel, Booking.com, etc.) : une commission de 20 % est prélevée sur le tarif minimum de la nuitée fixé par le parc. Si votre chalet est joliment rénové, vous pouvez certainement pratiquer un tarif supérieur à ce minimum, sans que le montant de la commission augmente.

Les tarifs

Le prix payé par les locataires se compose des éléments suivants :

- **Prix de la nuitée :** les tarifs minimums sont préalablement fixés par le parc. Vous pouvez demander un montant supérieur, mais pas inférieur (voir calendrier 2026 en annexe). Deux tarifs sont indiqués pour chaque date : le premier correspond à un chalet de 5 personnes (comme le chalet n° 149), le second à un chalet de 4 personnes.
- **Frais de parc et de service :** 20 € par réservation. Ce montant vous est payé par les locataires et doit ensuite être reversé au parc.
- **Linge de lit :** 12 € par personne et par réservation. Ce montant doit également être reversé au parc.
- **Forfait énergétique :** vous pouvez demander un forfait, sans que cela soit obligatoire. Les recettes vous reviennent intégralement. De nombreux propriétaires demandent entre 5 et 7 € par nuit.
- **Taxe de séjour :** 1,50 € par personne et par nuit. Vous êtes tenu de la facturer à vos locataires, mais, selon les informations communiquées, ce montant constitue une recette que vous pouvez conserver.
- **Nettoyage :** 95 € par réservation. Ce montant vous est payé par les locataires et doit être reversé au parc.

Les frais de nettoyage sont relativement élevés, mais ils comprennent également un contrôle du chalet avant l'arrivée de nouveaux locataires. Ainsi, si votre chalet n'a pas été loué durant deux semaines et que le dernier nettoyage remonte à cette période, une personne viendra tout de même vérifier que tout est en ordre et passera éventuellement un coup d'aspirateur, sans frais supplémentaires.

Le linge de lit, les oreillers ou les protections de matelas qui seraient sales sont également remplacés gratuitement, sans frais pour le propriétaire. Ces dépenses sont couvertes par la marge réalisée sur les 95 € de frais de nettoyage.

Les frais fixes

Actuellement, les frais fixes s'élèvent à environ **9 000 € par an, à titre indicatif**.

On pense parfois qu'il s'agit uniquement de frais de parc, mais ce n'est pas le cas. Vous trouverez ci-dessous un aperçu détaillé de ces frais, qui montre que les frais propres au parc sont relativement faibles et que ce montant comprend pratiquement l'ensemble des charges fixes liées à une résidence de vacances.

Ces frais comprennent notamment l'emphytéose, les assurances, les infrastructures communes mises à disposition des membres, les taxes, etc.

Une partie de ces frais est fixe, puisqu'il s'agit de taxes nationales ou communales. Des variations peuvent toutefois intervenir concernant l'emphytéose, le gaz et l'électricité, en fonction de la consommation et de l'évolution des prix (le parc utilise du propane, dont le tarif est plus avantageux).

Des variations peuvent également intervenir en fonction des investissements que l'association doit réaliser au sein du domaine. Normalement, un montant est provisionné chaque mois à cet effet, ce qui devrait éviter des différences importantes.

Attention, il s'agit uniquement d'une estimation des frais, qui ne constitue aucun engagement.

Les frais sont répartis sur douze mois et facturés mensuellement.

Les frais fixes annuels dus au parc se divisent en deux catégories.

1. Les frais fixes généraux (identiques pour chaque chalet)

Poste de dépenses (2026)	Montant HTVA	TVA	Total TVAC
Taxes provinciales	2,50 €	0 %	2,50 €
Taxes communales et déchets	18,81 €	0 %	18,81 €
Hygiène publique	2,86 €	0 %	2,86 €
Taxe sur les secondes résidences	70,83 €	0 %	70,83 €
Revenu cadastral	54,17 €	0 %	54,17 €
Assurances collectives	22,48 €	0 %	22,48 €
Emphytéose des infrastructures communes	40,80 €	0 %	40,80 €
Forfait de consommation d'eau	34,81 €	6 %	42,12 €
Frais de tri des déchets	4,00 €	6 %	4,84 €
SABAM – Droits d'auteur	1,30 €	6 %	1,59 €
Contribution aux frais de gestion	137,23 €	21 %	160,05 €
Contribution au fonds d'investissement	44,33 €	21 %	53,64 €
Internet, antennes, etc.	13,19 €	21 %	15,96 €
Contrôle des extincteurs du parc	2,72 €	21 %	3,29 €
Forfait hivernal (ouverture et fermeture de l'eau)	9,09 €	21 %	11,00 €
Total mensuel	**459,12 €**		**504,94 €**

2. Les frais fixes individuels

Les frais de gaz, d'électricité et d'emphytéose propres à chaque bungalow varient d'un chalet à l'autre. Cela s'explique par les différences de superficie des parcelles ainsi que par le fait que les consommations de gaz et d'électricité sont régularisées en fin d'année sur la base des compteurs individuels.

Sur la base des consommations des années précédentes, le parc demande une provision mensuelle afin de pouvoir honorer à temps ses paiements auprès du fournisseur d'énergie et du propriétaire du terrain.

Poste de dépenses	Montant	TVA	Total
Emphytéose du terrain propre au bungalow	À déterminer	0 %	À déterminer
Provision / forfait de consommation de gaz	Compteur individuel	21 %	À déterminer
Provision / forfait de consommation d'électricité	Compteur individuel	21 %	À déterminer

Si vous souhaitez connaître les frais individuels du bungalow qui vous intéresse, ceux-ci peuvent être demandés.

Vous trouverez également en annexe une simulation du nombre de nuitées nécessaires pour couvrir vos frais fixes. Cette simulation est basée sur les tarifs d'un chalet de 5 personnes et est donnée à titre indicatif, sans aucune garantie.

Il est donc nécessaire d'y consacrer un peu d'amour, de temps et d'énergie, ainsi que de publier des annonces sur différentes plateformes. Les réservations ne se feront pas toutes seules.

Les frais de transfert notarié

Nous travaillons depuis peu avec un nouveau notaire qui assure l'ensemble des transferts de propriété.

- Les frais de notaire, comprenant les démarches administratives et les demandes de contrôles auprès du parc, s'élèvent à **2 270 € TVAC**. Ce montant est sensiblement inférieur aux frais d'acte habituellement pratiqués en Belgique.
- Outre les frais de transfert notarié et les frais de parc liés à la cession (soit environ 2 270 € au total), une régularisation sera effectuée concernant les provisions déjà payées pour les différents frais fixes et l'emphytéose. Ces montants ayant déjà été versés au parc par le vendeur, ils lui seront remboursés par l'acquéreur via le décompte notarié. Il s'agit donc de frais supplémentaires à régler au moment du transfert, mais qui correspondent à des provisions que vous auriez de toute façon dû payer ultérieurement. Ces provisions peuvent couvrir jusqu'à environ six mois à l'avance. Si vous décidez un jour de revendre votre chalet, le même mécanisme sera appliqué.
- Le notaire habituel est établi en Frise, aux Pays-Bas. La quasi-totalité des transferts s'effectue par procuration. Vous ne devez donc pas vous déplacer chez le notaire. Vous devez toutefois faire légaliser votre signature au préalable. Cette démarche peut être effectuée en Belgique ou aux Pays-Bas, auprès d'un notaire ou de certaines administrations communales. Vous transmettez ensuite votre ou vos signatures légalisées au notaire afin que le transfert puisse être réalisé par procuration.

Le financement

Étant donné que, juridiquement, vous acquérez une qualité de membre assortie d'un droit sur une parcelle et le bungalow qui s'y trouve, il n'est pas possible de contracter un crédit hypothécaire sur ce bien.

Vous restez bien entendu libre de solliciter un autre type de financement.

Une offre d'achat portant sur un bungalow est généralement formulée sans condition suspensive d'obtention d'un financement.

Si vous êtes intéressé par l'acquisition et que celle-ci nécessite un financement, même partiel, nous vous invitons à vous renseigner au préalable auprès de votre banque.

La TVA

Depuis juillet 2022, il est obligatoire, selon les informations communiquées, de disposer d'un numéro de TVA pour la location d'une résidence de vacances. Vous ne devenez pas pour autant entrepreneur, mais vous devez simplement disposer d'un numéro de TVA.

Vous trouverez davantage d'explications via le lien suivant :

https://dexxter.be/verhuur-van-een-vakantiewoning-met-btw-faq/

Cette situation n'est pas financièrement désavantageuse pour vous. En effet, étant donné les différents frais liés au domaine, vous pouvez déduire la TVA sur les dépenses admissibles.

De nombreux propriétaires bénéficient même d'un remboursement de TVA d'environ 150 € par trimestre.

Si vous devez rénover entièrement un chalet, comme c'est certainement le cas pour le chalet n° 149, vous pouvez également comptabiliser vos factures et ainsi récupérer une partie importante de la TVA.

Le seul inconvénient est que cela nécessite certaines démarches administratives et un peu de travail de gestion.

Si vous ne souhaitez pas faire appel à un comptable, il existe des logiciels pratiques permettant de gérer facilement ces obligations, comme Dexxter, dont le coût est d'environ 180 € par an. Le coût de ce logiciel ou de cet abonnement peut également être comptabilisé comme une dépense.

Les travaux de rénovation au sein du domaine

De nombreuses règles doivent être respectées concernant l'aspect extérieur des chalets, notamment la couleur RAL du bois, la hauteur des fenêtres, etc.

À l'intérieur du chalet, vous disposez toutefois d'une assez grande liberté. Certaines directives doivent obligatoirement être respectées dans le cadre de la mise en location, mais vous êtes libre de choisir votre aménagement intérieur.

Par exemple, les équipements suivants sont obligatoires : une rampe d'escalier, un détecteur de monoxyde de carbone, une barrière de sécurité pour l'escalier, etc.

Étant donné que votre chalet se situe dans un domaine de vacances, il n'est pas permis d'effectuer d'importants travaux durant les week-ends ou les périodes de vacances.

Les petits travaux occasionnant très peu de nuisances sonores sont évidemment autorisés, comme effectuer ponctuellement une découpe à la scie ou visser quelques vis. En revanche, il n'est pas permis de refaire entièrement une toiture ou d'entreprendre d'importants travaux de rénovation intérieure durant un mois d'été.