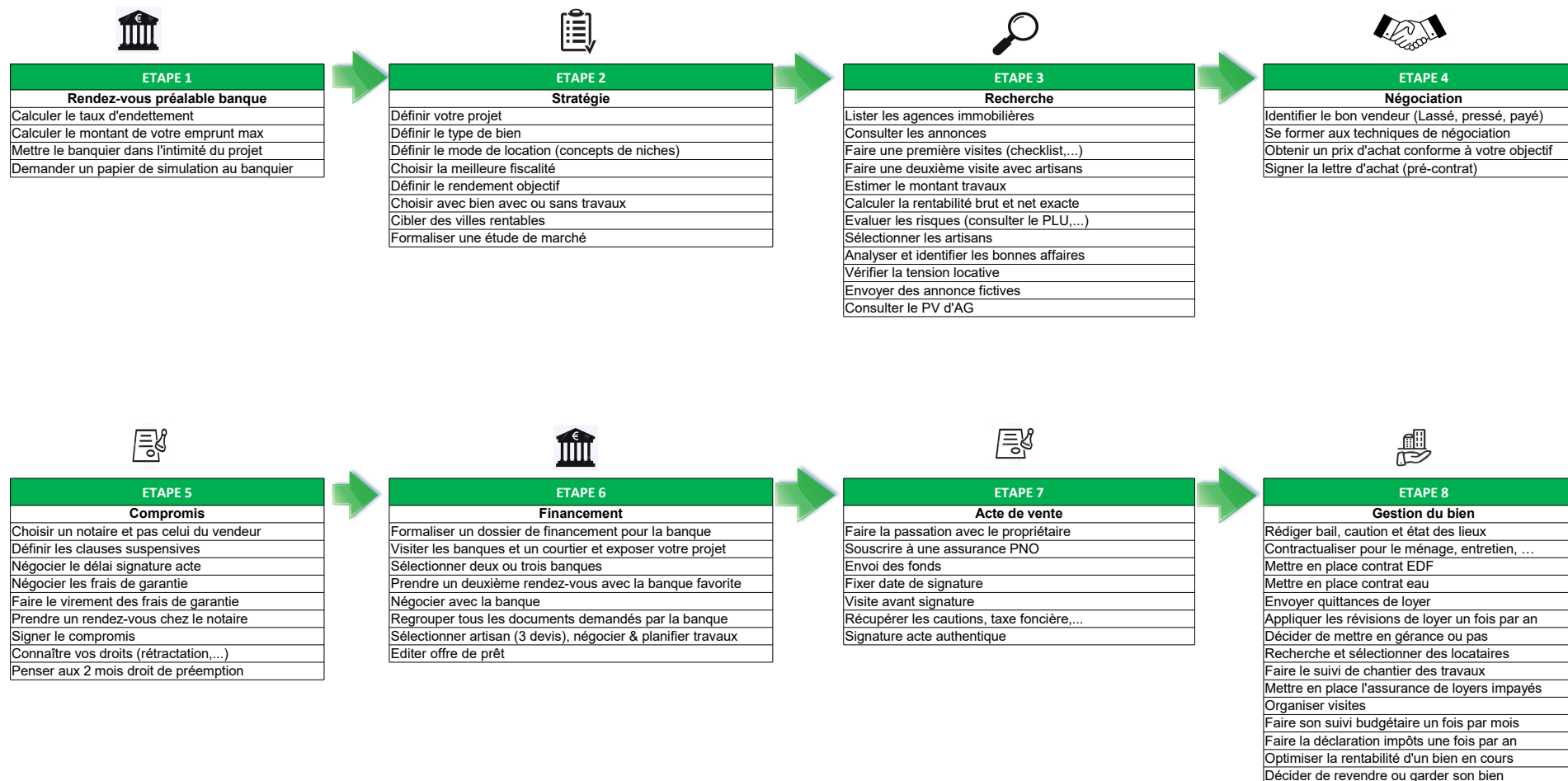


# LES 8 ETAPES DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



## ETAPES 1

### Rendez-vous préalable banque

- Calculer le taux d'endettement
- Calculer le montant de votre emprunt max
- Mettre le banquier dans l'intimité du projet
- Demander un papier de simulation au banquier



## ETAPES 2

### Stratégie

- Définir votre projet
- Définir le type de bien
- Définir le mode de location (concepts de niches)
- Choisir la meilleure fiscalité
- Définir le rendement objectif
- Choisir avec bien avec ou sans travaux
- Cibler des villes rentables
- Formaliser une étude de marché



## ETAPES 3

### Recherche

- Lister les agences immobilières
- Consulter les annonces
- Faire une première visites (checklist,...)
- Faire une deuxième visite avec artisans
- Estimer le montant travaux
- Calculer la rentabilité brut et net exacte
- Evaluer les risques (consulter le PLU,...)
- Sélectionner les artisans
- Analyser et identifier les bonnes affaires
- Vérifier la tension locative
- Envoyer des annonce fictives
- Consulter le PV d'AG



## ETAPES 4

### Négociation

- Identifier le bon vendeur (Lassé, pressé, payé)
- Se former aux techniques de négociation
- Obtenir un prix d'achat conforme à votre objectif
- Signer la lettre d'achat (pré-contrat)



## ETAPES 5

### Compromis

- Choisir un notaire et pas celui du vendeur
- Définir les clauses suspensives
- Négocier le délai signature acte
- Négocier les frais de garantie
- Faire le virement des frais de garantie
- Prendre un rendez-vous chez le notaire
- Signer le compromis
- Connaître vos droits (rétractation,...)
- Penser aux 2 mois droit de préemption



## ETAPES 6

### Financement

- Formaliser un dossier de financement pour la banque
- Visiter les banques et un courtier et exposer votre projet
- Sélectionner deux ou trois banques
- Prendre un deuxième rendez-vous avec la banque favorite
- Négocier avec la banque
- Regrouper tous les documents demandés par la banque
- Sélectionner artisan (3 devis), négocier & planifier travaux
- Editer offre de prêt



## ETAPES 7

### Acte de vente

- Faire la passation avec le propriétaire
- Souscrire à une assurance PNO
- Envoi des fonds
- Fixer date de signature
- Visite avant signature
- Récupérer les cautions, taxe foncière,...
- Signature acte authentique



## ETAPES 8

### Gestion du bien

- Rédiger bail, caution et état des lieux
- Contractualiser pour le ménage, entretien, ...
- Mettre en place contrat EDF
- Mettre en place contrat eau
- Envoyer quittances de loyer
- Appliquer les révisions de loyer un fois par an
- Décider de mettre en gérance ou pas
- Recherche et sélectionner des locataires
- Faire le suivi de chantier des travaux
- Mettre en place l'assurance de loyers impayés
- Organiser visites
- Faire son suivi budgétaire un fois par mois
- Faire la déclaration impôts une fois par an
- Optimiser la rentabilité d'un bien en cours
- Décider de revendre ou garder son bien