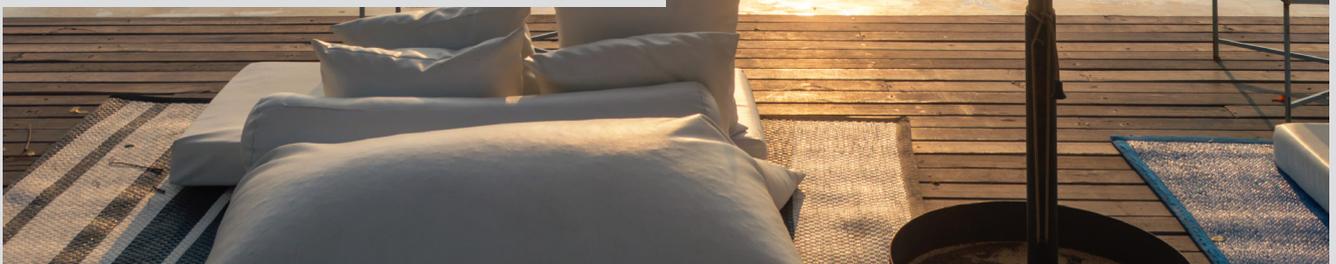


## Les 10 erreurs de l'investisseur immobilier

Un dossier de la lettre  
**Objectif Libre et Indépendant**



An aerial view of a city, likely Marseille, France, showing a harbor with several large ships, a prominent cathedral with a large dome, and a dense urban area with many buildings. The image is overlaid with a dark blue gradient and a white L-shaped frame on the left side.

**Investir dans l'immobilier**, tout le monde  
croit savoir ce que c'est :

- Acheter un bien ;
- Le louer ;
- Se servir des loyers pour rembourser la banque.

Si c'était cela la méthode, tout le monde  
serait riche.

La plupart des investisseurs commettent des  
erreurs qui les empêchent de rencontrer un  
succès fulgurant.

Voici les **10 principales erreurs de  
l'investissement immobilier.**

# Erreur #1

## Avoir un coup de coeur

**Si vous voulez investir dans l'immobilier et vraiment vous enrichir, il ne s'agit pas de vous laisser guider par vos émotions.**

Vous n'êtes pas là ni pour vous faire plaisir, ni pour succomber à un coup de coeur.

Vous êtes là pour **acheter des mètres carrés**, et des mètres carrés EN DESSOUS du prix du marché.

En achetant en dessous du prix du marché, vous vous mettez davantage en sécurité : vous savez que vous pourrez plus aisément revendre vite et bien.

Pour connaître les prix au m<sup>2</sup>, ne vous fiez pas aux autres biens immobiliers en vente.

Rappelez-vous en effet qu'un bien en vente est un bien qui n'a pas encore trouvé d'acheteur !

Le prix au m<sup>2</sup> se trouve sur un site mis à votre disposition par le gouvernement :  
<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

### **Comment faire pour trouver des biens en dessous du prix du marché ?**

Il faut cibler les biens à rénover, les biens pour lesquels les vendeurs sont pressés (divorce, succession), ou des biens pour lesquels le vendeur n'a plus de crédit à rembourser (il est ainsi libre de baisser son prix).

# Erreur #2

## Ne pas optimiser la location

**Pour qu'un investissement immobilier rapporte, il faut l'acheter le moins cher possible, et le louer le plus cher possible.**

La location traditionnelle, c'est-à-dire la location nue, est la location qui rapporte le moins !

Si vous voulez louer plus cher, vous devez penser aux autres types de location.

La location meublée rapporte plus que la location nue. C'est normal, vous créez plus de valeur pour votre location (en lui fournissant des meubles). Il est donc normal que le loyer soit plus élevé.

La colocation rapporte aussi davantage. Si vous percevez trois loyers pour un appartement, vous gagnez plus que si vous n'en percevez qu'un !

La location de courte et de moyenne durée rapporte plus. Beaucoup de personnes sont en déplacement et ont besoin de se loger pour quelques nuits, quelques semaines ou quelques mois. En leur rendant service, vous louerez bien plus cher qu'en louant de manière traditionnelle.

## Erreur #3

# Penser que vous devez mettre de l'argent de votre poche

Si pour votre premier appartement vous devez rembourser 600 euros par mois pendant 20 ans à la banque et que vous louez 500 euros par mois, votre investissement vous coûte de l'argent.

Vous avez une nouvelle charge mensuelle. Or, ce n'est pas le but !

L'investissement immobilier doit vous enrichir. Pas vous faire dépenser plus d'argent.

En faisant cela, vous vous mettez en danger, car vous ne savez pas si à l'avenir vous serez toujours capable de payer.

De plus, en faisant cela, vous augmentez fortement votre taux d'endettement, et les banques vous prêteront beaucoup moins facilement pour vos prochaines opérations.

**Non, vous DEVEZ faire en sorte que le loyer que vous percevez soit bien supérieur aux mensualités de crédit.**

**Mon conseil :** Pour une mensualité de 600 euros à rembourser à la banque, le loyer perçu doit être de 900 euros au minimum ! C'est primordial.

# Erreur #4

## Ne pas négocier son compromis

Lorsque l'on décide d'acheter un bien immobilier, on fait d'abord une offre au vendeur, souvent via l'agent immobilier.

Une fois cette offre acceptée par le vendeur, on fait un « **compromis de vente** » chez le notaire.

Il faut savoir que le contenu de ce compromis se négocie.

Vous devez absolument négocier deux choses :

1. **Le délai dans lequel vous devrez obtenir votre financement** (sachez qu'aujourd'hui, il sera très difficile d'avoir un financement en moins de trois mois. Si vous avez un délai trop court, vous risquez de vous retrouver en difficulté).
2. **Les « conditions suspensives »** (il s'agit des conditions dans lesquelles vous pouvez renoncer à acheter le bien. La principale est la non-obtention du crédit bancaire, mais vous pouvez mettre ce que vous voulez. Vous pouvez par exemple demander à ce que telle ou telle réparation soit effectuée par le vendeur avant la vente.

# Erreur #5

## Eviter de passer par une agence immobilière

La tentation peut être grande, notamment afin d'économiser les frais d'agence, de faire un achat directement auprès du propriétaire.

**Ce n'est pas toujours une bonne idée.** Voici pourquoi.

L'agent immobilier a, en principe, plusieurs biens à vendre. Il n'a pas de raison particulière de vous orienter vers un bien moins bon que les autres.

Du moment que vous achetez un bien chez lui, il est content.

En revanche, le vendeur veut vendre son bien, il n'en a qu'un seul, il va donc vous le présenter de manière moins neutre.

Sachez surtout que l'agent immobilier est du côté de l'acheteur.

En effet, c'est la décision de ce dernier qui lui fait toucher sa commission.

L'agent immobilier veut donc que la vente se fasse, et il peut vous aider à faire baisser le prix.

Il va vous dire jusqu'où le vendeur est prêt à descendre, et il va tout faire pour lui faire accepter votre offre, en mettant en avant son professionnalisme et « l'état du marché ».

Le vendeur lui fera plus confiance qu'à vous.

**Les vendeurs font toujours trop confiance aux agents immobiliers. Retenez-le pour le jour où vous vendrez.**

# Erreur #6

## Ne pas prendre 2 notaires

**Une vente immobilière se fait forcément devant notaire.**

La plupart du temps, le vendeur a son notaire.

Mais rien ne vous empêche de prendre aussi VOTRE notaire et de laisser les deux notaires échanger entre eux.

**C'est même fortement recommandé.**

Cela ne coute absolument pas plus cher.

En en faisant cela, non seulement VOTRE notaire protégera vos intérêts, mais en plus, vous construirez une relation de confiance avec lui pour les investissements à venir.

Pour choisir un notaire, fiez-vous à votre feeling. Vous êtes son client. Si vous ne le sentez pas, s'il n'est jamais disponible, allez simplement voir un autre notaire.

# Erreur #7

## Se contenter d'un refus bancaire

Lorsque l'on fait de l'investissement immobilier, le REFUS de la banque est la norme.

C'est obtenir un financement qui est l'exception.

Vous ne devez surtout pas renoncer après le premier « non ».

Vous devez aller voir plusieurs banques, en présentant toujours mieux votre dossier et son intérêt.

J'ai fait jusqu'à 17 agences bancaires différentes pour finalement obtenir un « oui ». **Ne lâchez pas !**

**A noter :** vous pouvez aller voir des agences différentes de la même banque. Le financement est aussi une affaire de feeling entre un banquier et son client.

# Erreur #8

## Ne pas prendre en compte les frais divers

En tant qu'investisseur, vous encaissez le loyer et vous remboursez la banque.

**Mais il ne faut surtout pas oublier de prendre en compte les frais divers dans vos calculs permettant de juger de l'intérêt d'un investissement.**

**Ces frais divers sont :**

- La taxe foncière
- Les charges de copropriété non récupérables
- Les frais de gestion (si vous confiez la gestion de votre bien à une agence)
- L'assurance PNO (Propriétaire Non Occupant)
- L'éventuelle assurance loyers impayés (cf. erreur #10)
- Les impôts

# Erreur #9

## Ne pas penser à la fiscalité

**La fiscalité est aussi importante que l'investissement lui-même !**

Une fiscalité non adaptée peut ruiner un bon investissement.

La fiscalité dépend de votre situation personnelle mais aussi du type de location que vous envisagez (location meublée ou location nue).

Il est donc indispensable de vous renseigner auprès d'un professionnel.

Sachez toutefois que je vous parlerai de fiscalité dans ma newsletter et que vous aurez de bonnes pistes et astuces !

# Erreur #10

## Ne pas prendre d'assurance loyers impayés pour son locataire

**Un locataire qui ne paie pas : c'est le cauchemar de tout investisseur.**

La procédure d'expulsion prend deux ou trois ans.

Si vous n'avez pas la capacité financière de faire face, pendant 2 ans, à une absence de loyer, vous serez en difficulté.

Pour éviter cela, vous devez impérativement toujours prendre :

- Soit une assurance loyers impayés
- Soit un garant solvable

Une assurance loyers impayés doit être souscrite AVANT que le locataire ne prenne possession de l'appartement.

Elle coûte en général 3% du montant du loyer.

Il y a des critères (souvent le loyer ne doit pas dépasser 40% des revenus du locataire).

Mais en cas d'impayé, c'est l'assurance qui vous paie, durant toute la durée de la procédure d'expulsion. **Vous dormez sur vos deux oreilles.**

De plus, une telle assurance vous met beaucoup plus à l'aise dans vos rapports avec votre locataire : vous êtes protégé et par conséquent beaucoup plus libre de dire « non » comme bon vous semble, sans subir la menace de cessation de paiement du loyer.

**Mais pour passer à l'action, il existe des dizaines d'autres choses à connaître et de pièges à éviter.**

Avant tout, gardez bien en tête que l'investissement immobilier est l'un des moyens les plus sûrs d'accéder rapidement à l'indépendance financière.

C'est en effet le seul investissement qui permet de faire travailler des sommes importantes **TOUT DE SUITE**, sans avoir à passer de longues années à les mettre de côté.

Si vous voulez aller plus loin, la première chose à faire est de **SE FORMER**.

En immobilier, les sommes en jeu sont énormes.

Il faut bien choisir son bien, son mode de location, sa fiscalité. Mieux vaut mettre toutes les chances de son côté.

**C'est pour cela que j'ai créé un Club, réservé aux personnes qui souhaitent se construire ou qui se sont construit un empire immobilier.**

Il s'agit du **Club des Investisseurs Immobiliers**. J'ai créé avec des amis de longue date, investisseurs immobiliers comme moi, ce club destiné à l'investissement dans la pierre, que nous considérons comme le fondement de toute indépendance financière.

J'ai rassemblé autour de moi des experts et investisseurs hors pair.

**Nous diffusons le 15 de chaque mois une publication absolument unique visant à se construire un patrimoine immobilier ultrarentable en moins de 3 ans !**

Aujourd'hui, Le **Club des Investisseurs Immobiliers** compte plus de 10.000 membres, dans toute la France.

Nous partageons nos connaissances, nos trucs, nos bonnes affaires, via une publication mensuelle réservée aux membres.

Ces conseils sont rédigés par des professionnels qui vous racontent les dessous du marché, et par des investisseurs actifs qui font réellement fortune dans ce domaine.

**L'objectif est de faire en sorte que chaque membre du Club puisse, en 3 ans, se bâtir un patrimoine immobilier ultra-rentable.**

**Cliquez ici**  
pour découvrir le  
**Club des Investisseurs**  
**Immobiliers**