



ESPRIT RICHE

PAR MICHAËL FERRARI

La check-list des vérifications à faire avant un achat immobilier

Michael Ferrari

QUI EST

Michaël Ferrari



Parti de zéro, issu d'une famille surendettée, Michaël a construit sa liberté financière pas à pas.

En 2007, il crée le blog Esprit Riche, dans lequel il partage ses idées en toute transparence à travers plus de 1 200 articles et plus de 400 vidéos sur sa chaîne YouTube.

Avec sa communauté de plus 100 000 personnes Michaël aborde avec simplicité et franchise ses investissements immobiliers et partage ses conseils. Entrepreneur et investisseur, sa passion est d'accompagner les personnes qui veulent suivre le même chemin en partageant des conseils pratiques et d'actualité.

Aujourd'hui, Michaël possède plus de 40 lots dans l'immobilier, un portefeuille boursier générant plus de 1 500 €/mois de dividendes et plusieurs sociétés. Pourtant, ce jeune père mène une vie simple et bien loin du bling-bling. Ce qui lui tient à cœur, c'est de transmettre à sa famille son goût pour les voyages et la liberté.

[POUR EN SAVOIR PLUS SUR MICHAEL, CONSULTEZ SON SITE](#)





Je Réussis Mon Premier Investissement Locatif est une formation en ligne pour apprendre à générer des revenus alternatifs et passifs avec l'immobilier. Il s'agit de vous accompagner pas à pas dans la réalisation de votre premier investissement locatif (le plus important de tous !).

Cette formation a pour but de vous faire comprendre absolument tout sur l'investissement immobilier, savoir identifier une bonne affaire, calculer la rentabilité, vous entourer de partenaires compétents...

De la même façon qu'il faut apprendre à conduire pour être un bon conducteur, il faut apprendre à investir pour réussir ses investissements. « Je Réussis Mon Premier Investissement Locatif », c'est le code de la route de l'immobilier !

[EN SAVOIR PLUS →](#)



Afin de réussir votre visite, voici les points clés à vérifier :

Les 5 questions pour bien négocier

Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire ? <i>Savoir s'il a remboursé son prêt</i>	
Pourquoi vendez-vous ? <i>Connaître ses raisons</i>	
Combien de propriétaire êtes-vous ? <i>Savoir qui est le décisionnaire</i>	
Combien d'offres avez-vous reçues et à quel prix ? <i>Connaître l'intérêt du marché</i>	
Pourquoi vendre maintenant alors que... <i>Voir le lien pour plus d'explications :</i> https://esprit-riche.com/immobilier-comment-negocier-en-5-questions/	

L'environnement

Faites un tour au commissariat / commerçant / voisin pour savoir ce qui se passe dans le quartier / immeuble	
Venez à différentes heures de la journée pour voir comment change la population <i>Matin 5h et 8h, journée, soirée et week-end</i>	
Vérifiez par vous-même la proximité transports en commun ou parking et la distance des principaux centres d'activité <i>Ecole, commerce, gare, aéroport. Ne pas hésiter à chronométrer sa balade</i>	
Y-a-t-il des nuisances autour du bien ?	

La gestion de la copropriété

Procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années <i>Vérifiez si de gros travaux sont prévus ou ont été fait</i>	
Carnet d'entretien de l'immeuble et l'ensemble des diagnostics	
Que dit le règlement de copropriété sur la location courte durée et la colocation ?	
Quand ont été réalisés les derniers gros travaux ? <i>Ravalement, Changement des canalisations, chaudière commune...</i>	

Quel est le montant des charges ? Qu'est-ce qui est inclus ?	
--	--

La structure de l'immeuble

Quel est l'âge de la toiture et du dernier remaniement ou nettoyage ? <i>En cas de doute, faites venir un spécialiste.</i>	
Quel est l'état de la charpente ? <i>En cas de doute, faites venir un spécialiste.</i>	
Y-a-t-il des mères, champignons ou termites ? <i>Vérifiez les caves.</i> <i>En cas de doute, faites venir un spécialiste.</i>	

Le bien

Quel est l'état des huisseries ? <i>Si plus de 10 ans ou projet haut de gamme, il faut les changer</i>	
Y-a-t-il des volets aux fenêtres des chambres ?	
Quelle est l'isolation phonique et thermique ?	
Peut-on diviser facilement le bien ou le réagencer ?	
Des travaux récents ont-ils été fait avec des "cache-misère" (lambris...) ?	

Quel est le mode de chauffage ?	
Les éléments restants sont-ils fonctionnels ? <i>Chauffage, fenêtres, volets, portes...</i>	
Comment est exposé le bien ?	
Y-a-t-il une arrivée et évacuation d'eau pour lave linge / lave vaisselle ? Emplacement et optimisation d'espace	
Y-a-t-il une VMC ou une aération qui fonctionne ? <i>Attention aux traces d'humidité</i>	
Quel est l'état de la porte d'entrée ? <i>Vérifier s'il s'agit d'une serrure 3 points</i>	
Les diagnostics révèlent-ils des anomalies ?	

Les réseaux

Y-a-t-il un compteur électrique individuel ?	
Y-a-t-il un compteur d'eau individuel ?	
Quel est l'âge et l'état de la plomberie ? <i>Plus de 30 ans = révision à prévoir</i>	
Quelles sont les anomalies signalées sur le diagnostic électrique ?	

Mise à la terre, emplacement du tableau...	
--	--

Les petits plus qui peuvent doper le cashflow

Y-a-t-il une cave ?	
Y-a-t-il un parking ?	
Y-a-t-il un digicode/interphone ? <i>Vérifiez qu'il fonctionne</i>	
Y-a-t-il un grenier ou un local à vélo ?	

Le cashflow

Quels sont les loyers hors charges sur l'année dernière ? <i>Vérifiez la rentabilité actuelle.</i>	
Quel est le montant récupérable des charges ?	
Quel est le montant des autres charges pour le locataire ? Chauffage...	
Quel est le montant de la taxe foncière ? <i>Attention, si vous louez plus cher, elle augmentera</i>	
Quel est le prix d'achat au mètre carré ? <i>Est-ce un prix cohérent pour un bien de ce type ?</i>	
Quel est le loyer potentiel après amélioration ?	
Demandez le bilan de la SCI ou la déclaration LMNP ou revenus fonciers <i>Vérifiez les déclarations</i>	

La checklist en votre possession est **l'un des nombreux outils** que vous devez avoir pour réussir votre investissement locatif.

Après avoir acheté plus de 40 appartements, **j'ai réuni toutes les leçons que j'ai apprises dans une formation gratuite.**

Vous êtes libre d'en profiter pour vous aussi vous créer un patrimoine immobilier et vous mettre en sécurité.

Pour aller plus loin

L'immobilier est un excellent moyen de créer un patrimoine étape par étape en partant de zéro, parfois même sans aucun apport. Cependant, il est impératif de vous former et de bien réfléchir à chaque projet pour ne pas réaliser une mauvaise affaire. Il existe de nombreuses manières d'investir dans l'immobilier :

- La location nue
- La location meublée à l'année
- La location saisonnière
- La colocation
- Et bien d'autres...



Chaque formule a ses avantages et inconvénients. **Ce qui compte, c'est qu'en agissant dès maintenant, vous aurez d'ici 10, 15 ou 20 ans un bien entièrement remboursé qui sera une source fiable de revenus.**

Je peux vous dire que signer le premier compromis de vente et le premier acte chez le notaire est impressionnant (j'en tremblais presque). Pourtant lorsque vous avez fait tous vos calculs et que vous avez réuni toutes les pièces à fournir, c'est la meilleure chose à faire.

L'avenir appartient à ceux qui s'en occupent. Occupez-vous de votre argent pour que celui-ci s'occupe de vous un jour. Évitez de le laisser dormir sur un livret A et de laisser l'inflation ronger votre épargne. Mettez votre argent au travail, faites-le travailler plus dur que vous.

Pour aller plus loin, [regardez cette vidéo de formation gratuite où j'explique comment réussir votre première acquisition](#) pour apprendre à investir dans l'immobilier locatif pour la première fois.



À vos investissements,

Michael WWW.ESPRIT-RICHE.COM

