

GUIDE D'ACHAT IMMOBILIER



INTRODUCTION

Cette formation que vous tenez entre vos mains est l'un des projets qui me tenaient à cœur et auquel je me suis consacré depuis lors en tant que professionnel de l'immobilier. Cela faisait en effet longtemps que ma famille et mes amis venaient régulièrement me demander conseil avant d'acheter un bien immobilier au Sénégal. Je me suis rendu compte que la demande d'information à ce sujet était très importante.

Ce guide est donc fait pour vous si :

vous pensez acheter un bien immobilier que ce soit une maison, un appartement ou un immeuble de rapport

vous aimeriez savoir à l'avance quels sont les pièges à éviter

Votre expérience de l'immobilier est limitée à la possession de votre habitation personnelle ou à la location d'un appartement.

Les méthodes et les conseils qu'il contient vous accompagneront pas-a-pas dans le processus d'achat. Vous saurez quand il faut acheter et à quel prix, et quand il faut au contraire fuir une propriété intéressante.

Pour réussir dans l'immobilier, il faut aussi savoir gérer ses finances personnelles. C'est nécessaire avant même d'acheter, lorsque l'on cherche à rassembler l'argent de l'acompte et organiser le financement de l'achat immobilier.

Finalement, j'aimerais partager avec vous ma conviction que deux choses sont nécessaires pour réussir: l'action et l'étude. L'étude vous montre comment agir, et l'action fait surgir des questions qui nourriront en retour votre étude.

SOMMAIRE

1 > ORGANISER VOTRE FINANCEMENT

2 > SACHEZ CONNAÎTRE LES BONNES AFFAIRES

3 > NÉGOCIER, FAIRE UNE OFFRE ET ACHETER

4 > L'ART DE NÉGOCIER

5 > QUAND L'OFFRE EST ACCEPTÉE

CHAPITRE 1 : ORGANISER VOTRE FINANCEMENT

Il y'a plusieurs façons de financer l'achat d'un bien immobilier. il importe donc que vous recherchiez celle qui est la plus adaptée à votre situation.

- Choisissez un financement adapté à vos objectifs

Tous les lecteurs n'ont certainement pas les mêmes buts. Certains s'intéressent à l'immobilier dans le but d'investir leur capital et de se constituer un complément de revenus pour leurs vieux jours, tandis que d'autres voudraient avoir des revenus passifs qui leur permettront d'arrêter plus tôt. D'autres encore veulent devenir multimillionnaires, ou même pensent à faire de l'immobilier leur activité professionnelle. Tous ces objectifs sont différents et demandent des stratégies adaptées. Ils ne sont pas incompatibles entre eux, mais il vaut mieux en suivre un à la fois de façon à ne pas se disperser. Avant de vous précipiter chez votre banquier, prenez donc le temps de réfléchir dès maintenant à ce que vous voulez faire.

1. QUELLE EST VOTRE CAPACITÉ D'EMPRUNT ?

La question qui doit vous brûler les lèvres est "quelle somme acceptera-t-on de me prêter ?". C'est effectivement un élément déterminant qu'il est important de connaître assez tôt, et qui dépend directement de votre situation personnelle. Lorsque vous lui poserez la question, le banquier évaluera le montant de crédit qu'il peut vous accorder en fonction de plusieurs critères. Parmi ceux-ci, l'un des plus importants est la stabilité de votre emploi et le type de contrat de travail que vous avez (contrat de salarié à durée indéterminée ou à durée déterminée, intérim, revenus de remplacement, profession libérale, travailleur indépendant (autonome), etc...). Au plus votre source de revenus professionnels présente des garanties de constance dans le temps, au plus facilement on vous prêtera.

Généralement, la plupart des banques conseillent que le total des mensualités pour les crédits ne dépasse pas 33% (un tiers) des revenus disponibles. Ce ratio peut toutefois monter entre 40% à 55% pour les couples mariés, et est bien entendu fonction de l'importance des revenus. Ainsi, si une personne a des revenus très élevés, il peut être revu à la hausse tant que l'emprunteur est à même de faire face aux remboursements mensuels. Ces ratios varient d'une banque à l'autre, et celles-ci étudieront au cas par cas chaque dossier.

La banque finance en majorité les biens immobiliers ayant comme papier juridique, le titre foncier ou le bail. Si c'est un Permis d'occuper, il financera les murs bâties uniquement mais pas le terrain. Pour la délibération, peu de banques prennent le risque de financer ce genre de choses.

**TÉLÉCHARGEZ VOTRE GUIDE
COMPLET D'ACHAT IMMOBILIER QUI
VOUS AIDERA À CONNAÎTRE MIEUX
LE MARCHÉ IMMOBILIER ET VOUS
AIDERA CONTRE LES MAUVAISES
MALVERSATIONS DANS CE SECTEUR**

À JUSTE

30.000 FCFA

50 \$

45 €

**COMMANDEZ, PAYEZ ET RECEVEZ
VOTRE GUIDE SUR**

haloimmo@yahoo.com

**PAIEMENT PAR MOBILE MONEY ET
PAR TRANSFERT INTERNATIONAL**