



MODULE 7 : LES STRATÉGIES DE LOCATION

Partie 3 : Comment acheter un immeuble de rapport (IDR)

- ✓ L'immeuble de rapport (IDR) est très avantageux :
 - on avance plus vite pour un travail égal au niveau du montage du dossier car on ressort avec plus de lots et donc un meilleur cash-flow ;
 - il y a moins de risques d'impayés : exemple sur un immeuble de 5 lots, un impayé représente seulement approximativement 20% du prêt ;
 - le m2 revient moins cher.
- ✓ Être vigilant lors de la visite à ces points-là :
 - que l'immeuble soit aligné (façade extérieure) avec les autres immeubles (il ne doit pas être penché, gondolé...) ;
 - qu'il soit tout en pierres (sauf si c'est une excellente affaire et le solidifier). Inspecter le bois, vérifier que les bastaings dans les combles ne s'effritent pas...
 - Bien vérifier dans le DPE (diagnostic de performance énergétique) l'absence de mûres et de termites.
- ✓ Si lors de l'achat, un ou plusieurs lots sont loués en nu, s'arranger avec les locataires pour leur racheter leurs meubles, leur offrir 1/2 ou un mois de loyer et établir un nouveau bail meublé. Compléter une attestation écrite et signée des 2 parties avec le montant du rachat des meubles et la date du nouveau bail et la transmettre au comptable comme preuve.
- ✓ 3 choses à faire absolument :
 - visiter en présence des locataires et ne pas hésiter à les questionner ;
 - demander des justificatifs du bon paiement des loyers avec les relevés de compte du propriétaire pour preuve. S'il n'a rien à se reprocher, il devrait les montrer sans problème ;
 - exiger une attestation écrite du propriétaire attestant du bon paiement des loyers en temps et en heure, sous réserve que la vente soit caduque s'il s'avère qu'un non-paiement n'ait pas été indiqué à l'acheteur.