



MODULE 9 : AVANCER 10 FOIS PLUS VITE

Partie 1 : Comment avancer 10 fois plus vite - Astuces CR7

- ✓ Il faut avoir 3 mois de relevés de compte nickel et cacher les passifs sur un autre compte (Boursorama...). Aucun virement d'un autre compte doit apparaître sinon la banque demandera les 3 derniers relevés de l'autre compte.
- ✓ Possibilité d'acheter plusieurs biens en simultané. Aujourd'hui, la loi n'oblige plus à domicilier les salaires dans la banque qui nous finance. Donc si on veut avancer plus vite, passer avec une hypothèque ou avec des banques qui n'utilisent pas le même organisme de cautionnement. Attention, les biens doivent être de bonnes affaires avec des rentabilités à minimum 8% et il faut avoir au moins 10 000€ d'épargne en cas d'imprévus dans les appartements (chauffe-eau à changer... le prix peut vite monter si on possède 8-9 biens et qu'il y a plusieurs imprévus en même temps).
- ✓ Négocier avec la banque un différé partiel (même 6 mois au départ et renégocier 6 mois par la suite) pour la réalisation de travaux, une cuisine à changer... Par la suite, négocier un différé total de 12 ou 24 mois (les intérêts non payés durant cette période seront lissés sur la durée restante du prêt, donc les mensualités seront amenées à augmenter). Enfin, en dernier lieu, il est possible également de négocier un allongement de la durée du prêt de 36 mois. Cette technique faite sur plusieurs biens permet de se créer une trésorerie qui peut permettre de financer de plus gros projets tels que des immeubles de rapport.
- ✓ Au bout d'un certain temps, il est possible que la banque ne veuille plus financer les projets à 110% et demande le montant des frais de notaire en apport. Il est à ce moment-là possible de négocier avec le vendeur un achat acte en main, c'est à dire que les frais de notaire seront officiellement à la charge du vendeur mais officieusement c'est l'acheteur qui les paiera. Par exemple, pour un bien valant 100 000€ avec 10 000€ de frais de notaire, on notera sur le compromis que le prix de vente est de 110 000€ et que les frais de notaire sont à la charge du vendeur. Attention, il ne faut surtout pas que le prix de vente soit détaillé sur le compromis. On parlera donc d'un financement à 100% par la banque. Cette technique n'a aucune incidence pour le vendeur et l'acheteur peut se faire financer ses frais de notaire par la banque. L'inconvénient est qu'environ 6/8 mois après, lorsqu'on reçoit le titre de propriété, un chèque de trop-perçu l'accompagne généralement. Ce trop-perçu sera donc envoyé au vendeur et il peut être difficile de le récupérer.
- ✓ Autre astuce : lorsqu'on assiste aux assemblées générales des copropriétés, en début de réunion, certains pouvoirs peuvent être disponibles. Prendre donc le plus de pouvoirs disponibles pour augmenter vos votes.