



# SE CRÉER UN PATRIMOINE IMMOBILIER



# SE CRÉER UN PATRIMOINE IMMOBILIER

Acheter un bien immobilier pour investir, le placement dans la pierre est une valeur sûre. À condition d'avoir toutes les informations pour faire un choix éclairé.

18%, c'est en moyenne la rentabilité brute sur 10 ans obtenue par une personne qui aurait investi dans l'immobilier au plus tard en 2003 selon une étude du cabinet Astères publiée en octobre 2013.

Une performance qui dépasse les placements en actions (15%) et le livret A (4%). En outre, l'achat immobilier permet de préparer sa retraite en se constituant un capital, voire à compléter ses revenus en louant le bien acheté.

Sommaire

---

**EMPLACEMENT  
DU BIEN IMMOBILIER**

Page 3

**INVESTIR DANS  
UN APPARTEMENT  
NEUF OU ANCIEN ?**

Page 4

**ACHETER UN  
APPARTEMENT ANCIEN :  
MODE D'EMPLOI**

Page 5

**RÉFLÉCHISSEZ  
AVANT DE CONCLURE  
UN ACCORD**

Page 7



# 1 EMPLACEMENT DU BIEN IMMOBILIER

**Un critère important pour investir !**

Tout acte d'achat s'inscrit dans un projet de vie : n'oubliez pas qu'un appartement, à proximité des pistes et des commerces, se revendra toujours plus facilement.

Optez pour une station attractive dotée de nombreux projets de développements économiques. Elle attirera les clients, qui sont autant de futurs acheteurs ou de locataires potentiels. D'ailleurs, si vous achetez pour louer, l'habitation doit être adaptée aux futurs locataires.

Enfin, calculez la rentabilité locative nette de votre logement (après charges et frais).





## 2 INVESTIR DANS UN APPARTEMENT NEUF OU ANCIEN ?

Généralement, les appartements neufs coûtent beaucoup plus cher au m<sup>2</sup> que dans l'ancien. Même si les frais d'acquisition sont moins élevés (2 à 3% contre 7 à 8% dans l'ancien) et la performance énergétique des habitations est meilleure (les constructions répondent à la réglementation thermique 2012).

Dans l'ancien, si l'isolation laisse à désirer, sachez qu'il existe des aides financières très intéressantes, comme le crédit d'impôt développement durable accordé sous condition de ressources ou l'éco-prêt à taux zéro (jusqu'à 30 000 euros octroyés sans condition de ressources et remboursables en 10 ans maximum).

Les travaux doivent être réalisés dans les deux ans suivants l'octroi du crédit, et depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014, ils devront être menés par des professionnels labellisés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

La complexité du marché locatif, sa dimension locale doit vous inciter à sécuriser votre placement, et votre revenu par un professionnel. L'incidence de son intervention minorera certes la rentabilité d'environ 0,5 % mais rappelons que ces honoraires sont déductibles et couvrent un service qui comprend la gestion technique, juridique, financière de votre bien, et les garanties de loyers impayés.



### 3 ACHETER UN APPARTEMENT ANCIEN : MODE D'EMPLOI

**Avant de vous lancer, lisez la marche à suivre. L'immobilier ancien présente de nombreux atouts indéniables pour la revente. Voici nos conseils pour votre achat immobilier**

#### Attention à l'état de la copropriété de l'appartement

Si vous achetez en immeuble collectif, soyez vigilant quant à l'état général du bâtiment car des travaux pourraient être prévus à moyen terme. N'oubliez pas non plus que la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur) oblige les syndicats de copropriétés à mettre en place un "fonds de travaux" qui devra être abondé à hauteur de 5% au minimum du budget prévisionnel annuel par les copropriétaires afin de financer les rénovations futures. Sachez que si l'immeuble comporte moins de 10 lots, la copropriété peut décider à l'unanimité de ne pas constituer ce fonds de travaux.

**Pour estimer les dépenses à venir, lisez attentivement les documents qui sont annexés à la promesse de vente.**

Ils portent sur l'organisation de la copropriété (règlement de copropriété, procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, etc.) et sur sa situation financière (montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au titre des deux derniers exercices comptables avant la vente, état global des impayés de charges et de la dette vis-à-vis des fournisseurs, etc.).



Suite de la page 5

Parmi les documents, vous trouverez aussi le carnet d'entretien, qui décrit l'état de la copropriété, accompagné de la notice d'information sur les droits et obligations des copropriétaires et sur le fonctionnement des instances du syndicat (arrêté à paraître), et le cas échéant le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux.

Concernant l'état du logement lui-même, consultez le dossier de diagnostics techniques, c'est-à-dire, le document qui regroupe l'ensemble des diagnostics immobiliers réalisés par des diagnostiqueurs certifiés (diagnostic amiante, constat des risques d'exposition au plomb, etc.) rendus obligatoires par la loi.

**Tous ces éléments d'information doivent être pris en compte car ils peuvent induire des dépenses à venir qui s'ajouteront au cout de votre opération et aux mensualités de remboursement de votre prêt si vous avez besoin de souscrire un emprunt.**

[www.gsi-bergoend.com](http://www.gsi-bergoend.com)



## 4 RÉFLÉCHISSEZ AVANT DE CONCLURE UN ACCORD

Lorsque le vendeur et l'acquéreur sont arrivés à un accord, ils signent un avant-contrat qui peut prendre la forme soit d'une "promesse unilatérale de vente", soit d'un compromis de vente (ou "promesse synallagmatique de vente")

Dans tous les cas, vous disposerez d'un «délai de rétractation» de sept jours. Ce délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée que le vendeur doit vous envoyer et qui contient l'avant-contrat que vous avez signé.

**À noter : en intervenant à la signature de cet acte, votre conseiller GSI est autorisé par la loi à vous remettre cet acte en "main propre", et le délai de rétractation court à compter du lendemain de cette remise.**

### LE COMPROMIS DE VENTE

---

Le compromis de vente comprend deux engagements réciproques : un engagement du vendeur de vendre son bien à l'acheteur, et un engagement de l'acheteur de l'acheter. Le vendeur peut exiger le versement d'un acompte, dont le montant est convenu d'un commun accord entre les parties (entre 5% et 10% du prix de vente).

Avec une promesse unilatérale de vente, le propriétaire s'engage à vendre son bien à l'acheteur au prix convenu dans cet acte et l'acheteur ne s'engage pas définitivement. Il dispose d'une d'option d'acheter ou de renoncer à son acquisition dans un certain délai convenu entre les parties et qui doit être précisé. Cette option lui est accordée moyennant le versement d'une "indemnité d'immobilisation" qu'il perd s'il renonce à son acquisition.



Suite de la page 7

Si elle est passée "sous seing privé", pour être valable, la promesse unilatérale de vente doit être impérativement enregistrée au bureau d'enregistrement dans un délai de dix jours à compter de son acceptation par l'acquéreur.

**À noter : À la signature de l'avant-contrat aucune somme d'argent ne peut vous être exigée, ni à titre d'acompte sur le prix de vente, ni à titre d'indemnité d'immobilisation. Ce n'est qu'au terme du délai de rétractation de 7 jours, que cette somme peut être versée par l'acquéreur.**

**Si votre agent immobilier GSI intervient à la signature de l'avant-contrat, la loi l'autorise à recevoir cette somme puisqu'il dispose de la garantie financière nécessaire.** La somme est alors conservée sur un compte sécurisé, dit compte "séquestre". Elle viendra en déduction du prix de vente lors de la signature de l'acte définitif. Elle est remboursée à l'acquéreur s'il se rétracte dans les conditions légales ou si une "condition suspensive" ne se réalise pas dans le délai prévu.

**Que ce soit dans le cadre du compromis ou de la promesse unilatérale de vente, l'acheteur et le vendeur peuvent insérer des clauses suspensives qui conditionnent la réalisation de l'opération.**

Par exemple, un acheteur qui a besoin d'avoir recours à l'emprunt bancaire pour financer son achat, aura intérêt à faire inscrire l'octroi du prêt dans ces conditions suspensives. En cas de refus de la banque, il sera désengagé et les sommes versées d'avance lui seront restituées.





Suite de la page 8

**Enfin, au terme de la promesse ou du compromis de vente, les deux parties se retrouveront chez le notaire pour signer l'acte authentique de vente.**

Pour devenir propriétaire d'un bien immobilier, c'est une obligation légale. Le notaire réunit les parties à jour fixe pour la lecture et la signature de l'acte. La vente est alors définitivement conclue.

Votre agent immobilier connaît parfaitement le marché de l'immobilier et saura vous accompagner et vous conseiller dans vos démarches jusqu'à l'acte définitif de vente signé chez le notaire. **Il exerce une activité professionnelle réglementée.**

À ce titre, il est compétent et habilité par la loi pour rédiger une promesse unilatérale de vente ou un compromis de vente lorsqu'il a été mandaté par le vendeur pour trouver un acquéreur ou par l'acquéreur pour rechercher un bien qui réponde à ses besoins.



LES  
**IMMO'GUIDES GSI**

# UNE COLLECTION OFFERTE PAR GSI IMMOBILIER

À découvrir également sur notre site internet :



**GSI IMMOBILIER**

7 agences en Tarentaise :

**Valmorel - Méribel - Courchevel - La Plagne - Les Coches - Les Arcs - Moûtiers**

[www.gsi-immobilier.com](http://www.gsi-immobilier.com)

