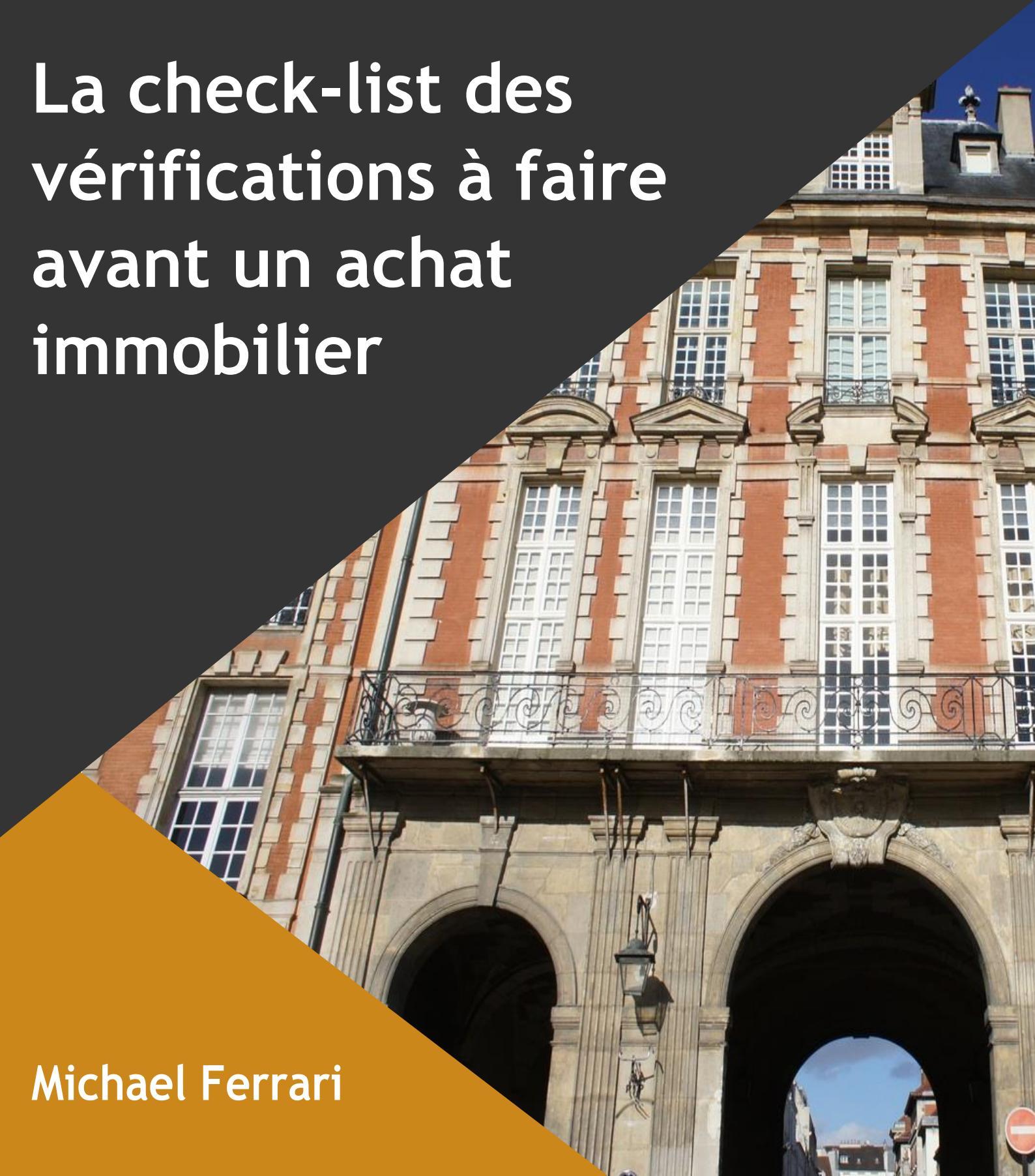




**ESPRIT RICHE**  
PAR MICHAËL FERRARI

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

Michael Ferrari



## Présentation de Michael



### Michael 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 cette interview réalisée par le Figaro](#)

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

## Les 5 questions pour bien négocier

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

## Gestion de la copropriété

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

## Structure de l'immeuble

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

## Cashflow

<p><b>Quels sont les loyers hors charges sur l'année dernière ?</b></p> <p><i>Vérifiez la rentabilité actuelle.</i></p>	
<p><b>Demandez les 3 derniers décomptes de charges.</b></p> <p><i>Vérifiez le montant payé et la part récupérable</i></p>	
<p><b>Quel est le montant des autres charges pour le locataire ?</b></p> <p>Chauffage...</p>	
<p><b>Demandez la copie de la Taxe foncière et de la taxe d'habitation de l'année dernière.</b></p> <p><i>Vérifiez le montant</i></p>	
<p><b>Quel est le prix d'achat au mètre carré ?</b></p>	
<p><b>Quel est le loyer actuel si loué ?</b></p> <p><i>Regardez le positionnement par rapport aux biens similaires</i></p>	
<p><b>Demandez le bilan de la SCI ou la déclaration LMNP ou revenus fonciers</b></p> <p><i>Vérifiez les déclarations</i></p>	

## Le bien

<b>Quel est l'état des huisseries ?</b> <i>Si plus de 10 ans ou projet haut de gamme, il faut les changer</i>	
<b>Y-a-t-il des volets aux fenêtres des chambres?</b>	
<b>Quelle est l'isolation phonique et thermique ?</b> <b>Peut-on redistribuer facilement les pièces ?</b>	
<b>Peut-on diviser facilement le bien ?</b>	
<b>Des travaux récents ont-ils été fait avec des "cache-misère" (lambris...) ?</b>	
<b>Quel est le mode de chauffage ?</b>	
<b>Les éléments restants sont-ils fonctionnels ?</b> <i>Chauffage, fenêtres, volets, portes...</i>	
<b>Comment est exposé le bien ?</b>	
<b>Y-a-t-il une arrivée et évacuation d'eau pour lave linge / lave vaisselle ?</b> Emplacement et optimisation d'espace	
<b>Y-a-t-il une VMC ou une aération qui fonctionne ?</b> <i>Attention aux traces d'humidité</i>	
<b>Quel est l'état de la porte d'entrée ?</b> <i>Vérifier s'il s'agit d'une serrure 3 points</i>	

## 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 50 ans = révision à prévoir</i>	
Quelles sont les anomalies signalées sur le diagnostic électrique ? <i>Mise à la terre, emplacement du tableau...</i>	

## Les petits plus

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 ?	

## Environnement

Faites un tour au commissariat / commerçant / voisin pour savoir ce qui se passe dans le quartier / immeuble et surtout voir le type de population présente	
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 ?	

[Abonnez-vous à la chaîne YouTube en cliquant ici](#) afin de profiter de tous les conseils pour réussir votre investissement locatif, découvrir d'autres formes d'investissement et apprendre à gérer et optimiser votre argent.

[Téléchargez ici le guide gratuit : les 10 conseils pour investir dans l'immobilier locatif](#)

Vous y apprendrez :

- ✓ le seul et UNIQUE critère qui compte quand on réalise un investissement
- ✓ la vérification qu'il ne faut surtout pas oublier de faire avant de signer quoi que ce soit
- ✓ comment calculer la rentabilité (exemples à l'appui)
- ✓ comment faire payer la banque