
FAQ des investisseurs immobiliers après la signature chez le notaire



Après la signature chez le notaire pour un bien immobilier, les nouveaux propriétaires ont des questions qui reviennent concernant les factures, la passation du bien, etc. Moi aussi je suis passée par là, et j'en parle dans mes vidéos, mais si tu veux une version compacte, tu la retrouveras dans ce petit livret qui se lit assez rapidement. Je l'ai regroupé en 10 questions qui reviennent assez fréquemment.

1- Quelles sont les factures que je recevrai après la signature chez le notaire ?

Eh oui, j'ai préféré commencer par la partie argent car « **Affaire Nkap, bah affaire très sérieuse** » comme on dit chez nous.

Facture 1 = Celle du notaire. Elle est généralement scindée en 2 et correspond à 1,5 % du prix d'achat du bien immobilier. Donc si le bien coûte 200 000 €, la facture du notaire sera de 2 % de 200 000 €, c'est-à-dire 4 000 €.

Facture 2 = Celle de l'office judiciaire du livre foncier. Elle est aussi scindée en 2. Tu recevras la première presque au même moment que celle du notaire, et environ 2 semaines après la signature du contrat d'achat chez le notaire. Et la deuxième tu l'as reçois à la fin du processus, lorsque tu es enregistré au cadastre comme propriétaire. La somme des 2 factures fera 2 % du prix d'achat.

Facture 3 = Impôt sur l'acquisition du terrain ou bien immobilier. Le montant à payer dépend de l'État où le bien immobilier a été acheté.

| États Allemand | Taxe sur la mutation de propriété immobilière | Frais du notaire et du titre foncier |
|------------------------|---|--------------------------------------|
| Baden-Württemberg | 5 % | 2 % |
| Bayern | 3,5 % | 2 % |
| Berlin | 6 % | 2 % |
| Brandenburg | 6,5 % | 2 % |
| Bremen | 5 % | 2 % |
| Hamburg | 5,5 % | 2 % |
| Hessen | 6 % | 2 % |
| Mecklenburg-Vorpommern | 6 % | 2 % |
| Niedersachsen | 5 % | 2 % |
| Nordrhein-Westfalen | 6,5 % | 2 % |
| Rheinland-Pfalz | 5 % | 2 % |
| Saarland | 6,5 % | 2 % |
| Sachsen | 3,5 % | 2 % |
| Sachsen-Anhalt | 5 % | 2 % |
| Schleswig-Holstein | 6,5 % | 2 % |
| Thüringen | 6,5 % | 2 % |

2- Quand est-ce que je reçois le prix d'achat dans mon compte pour virer au vendeur ?

Tu ne recevras jamais cet argent-là dans ton compte. Ce sont des sommes énormes qui peuvent aller de 100 000 € à 1 000 000 € et si on s'amuse, tu peux vouloir utiliser cet argent pour faire autre chose ; plusieurs idées peuvent te passer par la tête comme :

- S'acheter une Ferrari ;
- Lancer un business au pays ;
- Etc.

Et si tel est le cas, le vendeur aura les difficultés à entrer en possession de ses sous alors que vous avez déjà signé un contrat.

En fait, après avoir trouvé une banque qui a bien voulu t'octroyer le financement sur l'achat du bien immobilier, la signature du contrat d'achat se fait devant le notaire. Lors de cette rencontre, le notaire va clairement te recommander de ne verser l'argent dans le compte du vendeur que lorsqu'il t'en aura donné l'autorisation. En fait il faut attendre le temps que le notaire vérifie la paperasse et lorsque le dossier est clair, il te dit de payer, mais dans le compte du vendeur. Donc c'est un crédit que tu prends, mais dont le montant n'entrera jamais dans ton compte. Le système est fait ainsi pour protéger le vendeur.

3- Comment se passe la passation des biens ?

Si le bien immobilier est en location :

Tu deviens effectivement propriétaire le jour où la banque qui t'a financé verse l'argent dans le compte du vendeur. Supposons que cette date-là tombe le 1er décembre. Alors à partir du 1er décembre, tu reçois le loyer en intégralité et tu payes les frais de copropriété. Dans la pratique, il peut s'avérer que la passation de bien se fasse quelques jours après le versement des sous, mais elle est toujours rétroactive par rapport au jour où la banque a versé les sous. Du coup si l'ancien propriétaire a reçu le loyer, il va le transférer immédiatement au nouveau propriétaire.

Si le bien immobilier est vide, vous vous retrouverez dans le bien immobilier. Il y a un protocole qui est établi et signé par les 2 parties. Ce protocole contient les données concernant la consommation en eau et chauffage sur les différents

appareils. Le vendeur va donc remettre les différentes clés de l'appartement ou de la maison à l'acheteur.

4- Qui informe le locataire du compte dans lequel verser le loyer et à partir de quand ?

Pour les personnes que j'accompagne, nous effectuons cette partie-là. Du coup après que le vendeur ait reçu l'argent, il y a passation de bien et de façon automatique le locataire reçoit une lettre lui informant de verser directement cet argent dans le compte du nouveau propriétaire. Raison pour laquelle après la signature chez le notaire, je demande directement au client de me communiquer le numéro de compte où il aimerait recevoir le loyer pour que tout soit prêt le moment venu.

5- Qu'en est-il de la caution du locataire ?

L'ancien locataire versera le montant de la caution qu'il a perçue par le passé dans le compte du nouveau propriétaire. Dans plusieurs cas l'ancien propriétaire demandera au locataire de donner son autorisation pour que l'argent soit viré. En général ce n'est pas un souci, juste une formalité. Cette autorisation protège l'ancien propriétaire et informe en même temps le locataire que la caution a changé de main. Pour les biens immobiliers donc le loyer est de 1 000 € à 2 000 €, la caution qui s'élève à 3 mois de loyer dans les frais supplémentaires va varier de 3 000 € à 6 000 €. Vu que c'est un montant important, les 3 parties doivent être informées de la transaction.

6- Que se passera-t-il si le locataire résilie le contrat de location en cours de passation de bien ?

Pour les clients que j'accompagne, ce service fait partie de l'accompagnement. Nous avons eu un cas pareil récemment, le client et le vendeur ont validé l'achat et quelques semaines plus tard le locataire a résilié le contrat de bail. Du coup, mon partenaire sur le terrain s'est mis à l'annonce sur Internet pour trouver un nouveau locataire. L'avantage principal ici est que le bien immobilier étant bien situé, en moins de 2 semaines, il y avait déjà plus de 100 personnes intéressées par l'appartement. De ce fait, ceci permet à ce qu'on puisse choisir un locataire de qualité. Il n'y a rien de plus énervant, frustrant que de mettre son annonce en ligne et ne pas avoir des personnes intéressées. Eh oui, je sais de quoi je parle vu que je suis passée par là, ça te fera les traites à la banque qu'il faut payer sans contrepartie et ça, ce n'est pas du tout cool.

Attention, s'il y a eu déjà passation de bien, alors le service d'accompagnement en cas de changement de locataire devient payant. Si tu veux avoir plus d'informations, tu peux me contacter à l'adresse E-mail :

madelle@immobiliereenAllemagne.de

7- Quand est-ce que je peux acheter le prochain bien immobilier ?

C'est une question qui revient assez souvent. Lorsque le client s'intéresse à un bien immobilier, surtout quand le volume d'investissement est élevé, disons à partir de 200 000 €, il se demande toujours s'il pourra acheter

d'autres biens immobiliers par la suite. La réponse est la suivante : ça dépend de la crédibilité du client :

- Est-ce que ton salaire couvre toujours tes charges après ton premier investissement ?
- Est-ce que tu as eu recours à un crédit de consommation entretemps ? Car comme tu le sais, les crédits de consommation ont un impact négatif sur ta crédibilité.
- Est-ce que tes charges ont augmenté ? Naissance, mariage etc.

Aussi pour le financement du prochain bien immobilier, la banque se pose la question de savoir si les précédents biens immobiliers fonctionnent. Car comme tu le sais, il n'y a aucune banque qui veut te faire financer pour saisir le bien immobilier par la suite. Cela dit :

- Les traites du premier bien immobilier sont-elles en train d'être remboursé correctement ?
- Le locataire paye-t-il son loyer ?
- Peut-on remarquer une prise en valeur sur le bien immobilier ?

Si tous ces facteurs sont réunis, il n'y a aucune raison que la banque ne te finance pas pour un deuxième, troisième, voire quatrième bien immobilier.

Jusqu'ici j'ai eu le privilège d'accompagner les clients qui ont investi sur 3 biens immobiliers de façon successive dans mon réseau. Et ceci en l'espace d'un an et demi. Actuellement j'ai un autre client qui veut acquérir son deuxième bien immobilier en l'espace de 2 mois. Pourquoi veut-il faire ses acquisitions immobilières en Allemagne rapidement ? Tout simplement parce que l'offre est bonne et

aussi, après ses différentes acquisitions il veut se pencher sur des projets en Afrique.

Attention, il y a les banques qui financent uniquement jusqu'à un volume de maximum 1 500 000 € par personne. Au-delà de ce montant elle trouve que le risque est trop élevé. Mais il y a d'autres banque qui vont même jusqu'à 10 000 000 €. Si tu as pour objectif d'aller jusqu'à 10 000 000 € d'investissement immobilier, tu peux prendre rendez-vous ici :

http://bit.ly/immobilierenallemande_coaching pour qu'on en parle de manière plus détaillée.

8- Que se passe-t-il lors du refinancement du bien immobilier ?

Le refinancement du bien immobilier est une étape très importante qui doit être bien négocié et bien réfléchi. En fait lors du financement du bien immobilier, tu as la possibilité de choisir la durée de financement fixe. En général les gens vont choisir 10 ans dans la majorité des cas. Donc si tu achètes le bien immobilier en 2023, en 2043 les 10 ans sont terminés. Généralement la banque qui a financé le bien, va te contacter autour de 2042 pour te poser la question de savoir ce que tu veux faire du crédit. Et ici il y a 2 possibilités :

- Soit tu veux garder le bien immobilier : alors la banque regarde le montant de dette restante sur le bien immobilier, car en 10 ans dans la majorité des cas, tu n'auras pas encore payé la totalité de ton crédit immobilier. Sur le montant de la dette restante, la banque te fera une nouvelle proposition de financement selon les conditions sur le

marché. Actuellement le taux de refinancement fixe sur le bien immobilier pendant les 10 prochaines années se situe autour de 3 %.

- Soit tu veux vendre le bien immobilier et empêcher les revenus, sachant qu'après 10 ans de rétention du bien immobilier, tu peux le vendre sans devoir payer les impôts sur le revenu. Dans ce cas, il est conseillé, 6 mois avant la dernière mensualité, de mettre déjà l'annonce en ligne pour vendre le bien immobilier ou alors de trouver un agent immobilier comme moi pour t'accompagner sur ce processus. À la fin du contrat, l'investisseur se retrouvera automatiquement dans un système de financement à taux variable. Le taux sera fixé tous les 3 mois selon l'Euribor et les conditions sur le marché. Actuellement le taux variable sur le bien immobilier tous les 3 mois se situe autour de 7 %.

9- Que se passera-t-il si le locataire ne paye pas mon loyer ?

En Allemagne, l'état s'arrange à ce que les citoyens ne manquent pas de quoi se nourrir, le système de santé et l'éducation sont accessibles et aussi chaque individu devrait trouver un moyen de vivre sous un toit. Ceci dit, si tu as un locataire qui perd son travail et qui n'a plus d'entrée fixe mensuelle, ce dernier n'a qu'à se retourner vers l'État pour demander de l'aide pour le logement. Par conséquent, le loyer du propriétaire ne devrait souffrir de rien. Mais seulement il y a des « marabouts », comme je les appelle, dans la société, qui font l'exploit de ne pas payer leur loyer. Statistiquement ces personnes représentent 3 % de la

population. En cas de non-paiement de loyer, les étapes à suivre sont les suivantes :

- Immédiatement contacter le locataire pour comprendre pourquoi le loyer n'est pas payé.
- Si une semaine plus tard le loyer n'est pas payé, immédiatement résilier le contrat de bail. Oui ça peut paraître brutal, mais la date de résiliation sera la date de référence au cas où le dossier doit aller jusqu'au tribunal.
- Prendre une assistance juridique pour faire sortir le locataire rapidement. Je connais une qui coute assez moins chère que je peux te recommander lors de la première consultation qui est gratuite. Pour cela, prenez rendez-vous ici :

http://bit.ly/immobilierenallemande_coaching

10- Que deviendra mon investissement immobilier si je décide d'aller vivre en Afrique ?

En fait cette question va plus dans le sens de la gestion immobilière. Comme vous le savez, l'investissement immobilier implique des responsabilités telles que :

- Aller aux réunions des propriétaires pour décider ensemble, s'il serait judicieux de faire des travaux de rénovation ou pas, et si oui suivant quel budget. Naturellement toutes ces réunions et débats sont encadrés par le syndicat de copropriété (Hausverwaltung) qui gère les appartements de l'immeuble : le service de la poubelle, eau, chauffage etc.
- Payer les charges de copropriété mensuelle qui vont servir à entretenir le bien immobilier, et aussi à épargner les frais d'entretien ;

- Réagir quand le locataire a un souci. Car d'un côté si en tant que propriétaire tu reçois le loyer, alors tu as l'obligation de proposer un cadre de vie agréable à ton locataire.

Étant en Afrique ou dans un autre pays, il te serait difficile de faire les tâches citées ci-dessus. Ce que je peux te recommander c'est de contacter une société ou alors une tierce personne qui s'occupera de ces tâches. Ce dont elle aura besoin c'est d'une procuration pour agir en ton nom. Ce service sera naturellement payant et va réduire ta crédibilité. Selon l'emplacement et la grosseur du bien immobilier, ce service varie de 30 € à 50 € par mois. Le changement de locataire va couter selon les sociétés 1 à 2 mois de loyer dans les frais additionnels.

11 - Question bonus :

Est-ce que je peux te recommander des clients contre rémunération ?

Oui ceci est bel et bien possible. Et pour tout te dire, je travaille déjà avec 5 personnes actuellement qui me recommandent de nouveaux clients et reçoivent un bonus entre 500 € et 2 000 € selon le volume d'investissement. En général ces personnes ont déjà acheté un bien immobilier à travers moi et du coup la recommandation est plus facile car elles parlent par expérience. Qu'à cela ne tienne même si tu n'as pas encore investi en immobilier tu peux toujours rejoindre mon équipe de marketing pour parler de mes produits et services.