



**#1**

YANNICK CALLENS

**IMMO CHAMPION**

**PAR LE #1 ACHAT REVENTE**



# 12 ERREURS FATALES EN IMMO 2024

**EDITION SPÉCIALE ACHAT/REVENTE**

YANNICK CALLENS

# INTRODUCTION

Bienvenue dans ce livre électronique sur l'immobilier, créé par Yannick Callens, fondateur d'IMMO Champion,  
**le coaching immobilier #1**

Que tu sois novice ou expérimenté en matière d'investissement immobilier, il est essentiel de comprendre les erreurs à éviter pour réussir dans ce domaine. Investir dans l'immobilier peut être une excellente source de revenus et une opportunité de bâtir ton patrimoine, mais cela nécessite également une grande attention aux détails et une bonne compréhension des risques et des opportunités.

Dans ce livre, nous aborderons les 12 erreurs les plus courantes à éviter lors de l'investissement immobilier, ainsi que des conseils pratiques pour t'aider à atteindre tes objectifs. Prends le temps de lire attentivement ce livre électronique et utilise les informations contenues pour te guider dans ton parcours d'investisseur immobilier.



# TABLE DES MATIÈRES

## Introduction

Les **12 erreurs** à absolument éviter :

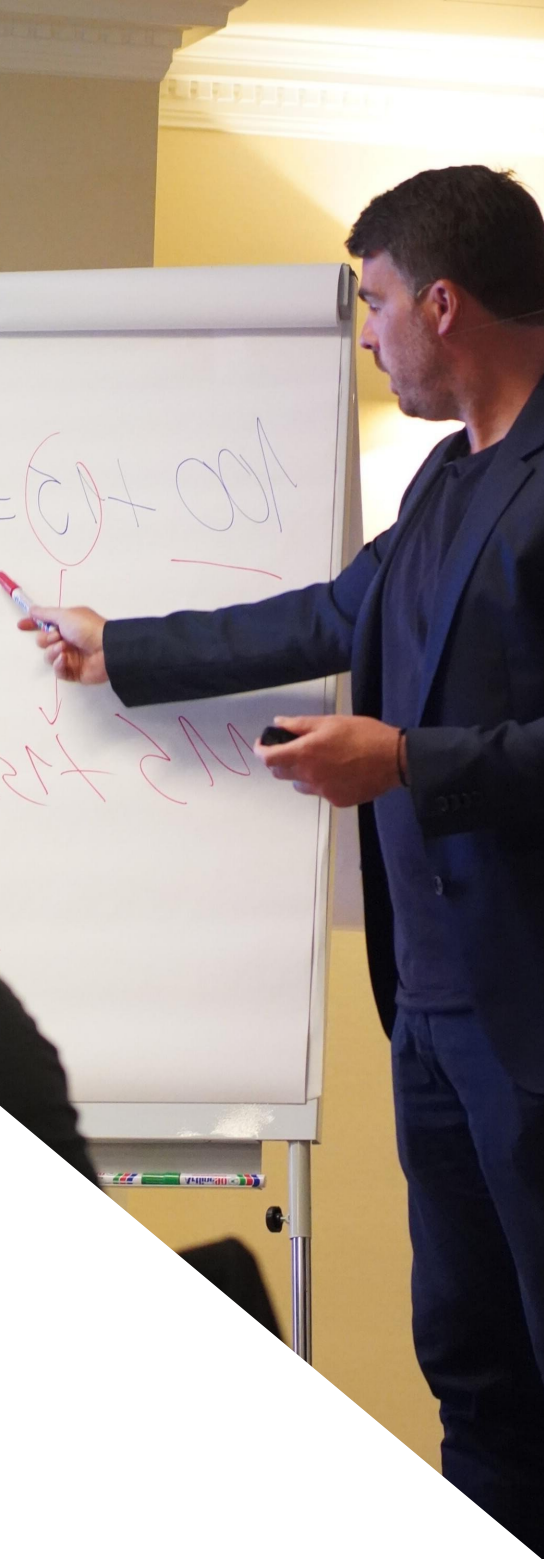
- 1. Partie 1 :** Les erreurs à éviter lors de la préparation de ton projet
- 2. Partie 2 :** Les erreurs à éviter lors de l'achat immobilier
- 3. Partie 3 :** Les erreurs à éviter lors de la négociation et de la signature
- 4. Partie 4 :** Les erreurs à éviter lors de la gestion de ton investissement.
- 5. Conclusion**
- 6. Ta Session découverte de 15 min gratuite**

# 1.

---

Les erreurs à éviter lors de la préparation de ton projet.





L'immobilier peut être un investissement passionnant et lucratif, mais de nombreuses erreurs peuvent être commises lors de l'achat d'une propriété. Les conséquences peuvent être coûteuses et nuire à la rentabilité de votre investissement.

**La première erreur** à éviter est de ne pas vous y connaître et de ne pas vous former. Écouter la majorité des gens peut vous mener à croire en des mythes qui ne sont pas vrais, tandis que vous pouvez apprendre de ceux qui ont atteint votre objectif et des personnes à succès dans ce domaine. La connaissance et la formation sont essentielles pour éviter les pièges de l'immobilier.

**La deuxième erreur** est de ne pas rester neutre et de laisser vos émotions prendre le dessus lors de l'achat d'une propriété. Il est facile de penser subjectivement que le bien est "intéressant", mais il est important de rester objectif et de faire vos calculs avant d'acheter.

# 2.

---

Les erreurs à éviter lors de l'achat immobilier

**La troisième erreur** est de ne pas calculer tous les frais annexes et de ne pas faire une estimation des frais à venir. Après l'obtention de la propriété, vous pouvez découvrir des coûts cachés qui peuvent être coûteux. Il est donc essentiel de prévoir les frais liés à l'achat ainsi qu'un surplus pour vos travaux.

**La quatrième erreur** est de ne pas calculer correctement la rentabilité de votre investissement, ce qui peut vous conduire à avoir un bien qui ne s'autofinance pas ou qui n'est tout simplement pas rentable.

**La cinquième erreur** est de ne pas prévoir une porte de sortie dans votre dossier immobilier. Si vous ne pouvez pas vendre votre propriété, cela peut nuire à votre crédibilité auprès des banquiers pour un prochain achat.

**La sixième erreur** est de ne pas prendre en compte tous les frais annuels (revenu cadastral indexé, assurances restant dû) et vos charges (copropriétés ou autre) dans vos calculs. Ces coûts peuvent rapidement s'accumuler et réduire votre rentabilité.





MOUNT KILIMANJARO

CONGRATULATIONS  
YOU ARE NOW AT

UHI TANZANIA 5895M AMSL

POINT FREE STAY MOUNTAIN

Au sommet

IMMOCHAMPION

WWW.IMMO-CHAMPION.COM

**SOMMET**



**PATRIMOINE**



**CROISSANCE**



**RENTABILITÉ**

# 3.

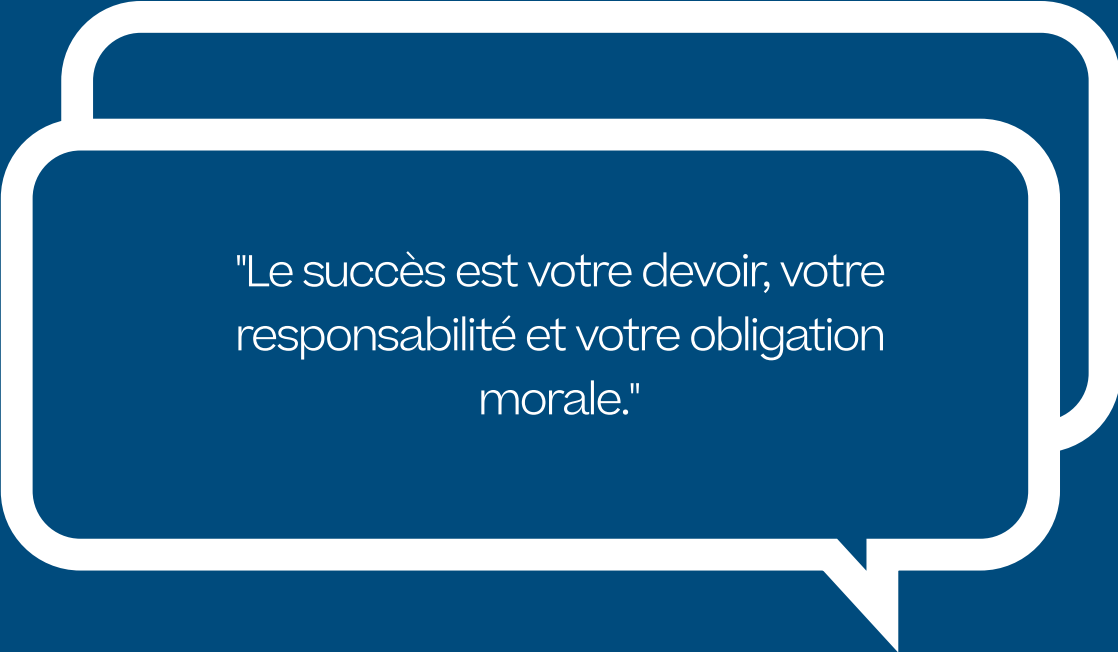
---

Les erreurs à éviter lors de la négociation et de la signature

**La septième erreur** est de ne pas négocier. Tout est une affaire humaine, vous ne parlez pas à des robots, et les humains sont des êtres émotionnels. Vous pouvez négocier sur tous les plans, des entrepreneurs au prix des biens, en passant par les frais liés à l'achat, le taux, les garanties, un sursis de paiement, etc.

**La huitième erreur** est de ne pas mentionner de clauses suspensives de crédit dans le compromis. Si vous oubliez cette clause, vous ne pourrez pas annuler l'achat si vous ne trouvez pas de financement.





"Le succès est votre devoir, votre  
responsabilité et votre obligation  
morale."

Grant Cardone



# 4.

---

Les erreurs à éviter lors de la gestion de ton investissement.

**La neuvième erreur** est de faire les choses au hasard. Il est important de visiter avec des professionnels comme des entrepreneurs ou des experts, d'avoir une stratégie ou un objectif, de comparer les offres, de connaître le prix du marché et les différents biens et leur prix.

**La dixième erreur** est de ne pas vérifier les comptes rendus de la copropriété et les documents obligatoires fournis par le vendeur (comme le certificat PEB, urbanisme, électricité). Cela peut entraîner des coûts cachés et des problèmes de conformité.

**La onzième erreur** est de ne pas tester la demande et de ne pas se mettre à la place d'un futur candidat locataire ou acheteur. Cela peut conduire à une mauvaise estimation de la demande et donc à un investissement moins rentable. Il est important de mener une étude de marché pour comprendre les besoins et les attentes des futurs locataires ou acheteurs potentiels.

**La douzième erreur** est de ne pas utiliser l'argent des autres pour investir et acheter cash. Il peut être plus avantageux d'emprunter de l'argent à la banque plutôt que d'utiliser ses propres fonds pour investir dans l'immobilier, car cela permet de garder une partie de son capital disponible pour d'autres investissements ou pour faire face à des imprévus.





“

« Puisqu'on ne peut changer la direction du vent, il faut apprendre à orienter les voiles. À bon entendeur, capitaine investisseur ».

”

Yannick Callens

# CONCLUSION

Investir dans l'immobilier peut être une stratégie efficace pour construire un patrimoine et atteindre la liberté financière, mais cela nécessite une bonne préparation, une connaissance approfondie du marché et une discipline constante.

En évitant les erreurs courantes et en gardant à l'esprit les mots d'évolution clés, tu peux maximiser ton potentiel d'investissement immobilier.







# BRAVO !

Commence dès maintenant à te former sur l'investissement immobilier, à étudier le marché et à élaborer une stratégie pour atteindre tes objectifs financiers.

N'oublie pas de rester discipliné et de suivre les bonnes pratiques pour éviter les pièges courants.

L'immobilier peut être un outil puissant pour bâtir ton patrimoine - **ne laisse pas passer cette opportunité.**

**SESSION DÉCOUVERTE**  
**15 MIN GRATUITE**