



## projet d'achat d'un bien pour du locatif et patrimoine

Par **annie56100**, le **23/06/2011** à **11:41**

bonjour

Mon mari et moi serions intéressés pour acheter un appartement neuf via la loi scellier (pr faire du locatif)

les questions que je me pose sont les suivantes :

\*ns avons 3 enfants :37/32 et 20.

faut il l'acheter en notre nom (régime de la communauté) ou ne serait il pas plus intéressant d'acheter en SCI tout de suite ?

\*quelles précautions prendre vis à vis du promoteur immobilier ?

\* y a t il possibilité de négocier le prix avec un promoteur ? quelle marge de manoeuvre avons nous ?

\* où puis je trouver le maximum de renseignements avant de me lancer dans cet achat ?

merci à tous et particulièrement à celui ou celle qui prendra de son temps pour me faire profiter de ses connaissances !!  
cordialement

Par **Domil**, le **23/06/2011** à **11:50**

Déjà, méfiez-vous, des lois scellier il y a des endroits où il y en des tonnes de vide, faute de pouvoir trouver des locataires (les loyers sont trop élevés vis à vis du plafond de revenus. Trop de gens empruntent pour acheter donc mettent un loyer trop élevé ou sont trop cupides) Si c'est un VEFA en plus, toujours les risques des malfaçons rendant le logement inlouable pour des années

Négocier avec le promoteur, oui, ça dépend de vos qualités de négociateur, la loi n'entre pas là dedans

C'est un investissement donc par définition c'est risqué. La première précaution est d'investir l'argent qu'on a, pas l'argent qu'on emprunte (ça c'est de la spéculation) et donc ne pas attendre après les loyers pour rembourser un pret ou pour vivre (vous devez compter que vous pouvez vous retrouver sans loyer pendant 2 ans, tout en ayant les charges de copro à

payer)

La SCI ça dépend de ce que vous voulez. Si c'est pour mettre les enfants dedans, c'est dangereux

Par **fabrice58**, le **23/06/2011 à 16:39**

Bonjour,

vous pouvez aller vous renseigner ici :

<http://www.impots-loi-scellier.com/bulletin-officiel-des-impots-de-la-loi-scellier-et-instructions-fiscales.html>

Un conseil : ne vous lancez pas là-dedans si vous n'avez pas les reins financiers assez solides, n'achetez surtout pas chat en poche, allez voir où est le logement en question, renseignez-vous sur l'état du locatif local.

Si le logement est éloigné, vous devrez faire gérer par une agence, il vaut mieux gérer ça soi-même même si c'est contraignant. Il y a des agences malhonnêtes ou inefficaces.

Il en va du Scellier comme les investissements Besson, Périissol, Borloo et Robien, c'est un gros risque financier qui peut se terminer par un désastre fiscal, vous vous engagez en effet pour 9 ans, c'est très long.

Fiscalement, c'est pareil si vous êtes en communauté ou en SCI car si l'engagement de louer n'est pas respecté, toutes les réductions seront à rembourser.

<http://www11.minefi.gouv.fr/boi/boi2009/5fppub/textes/5b1709/5b1709.pdf>

Cordialement.

Par **Domil**, le **23/06/2011 à 16:53**

[citation]vous vous engagez en effet pour 9 ans, c'est très long. [/citation] encore plus long que ça, car un bailleur sous loi scellier ne peut pas donner ni congé pour vente, ni congé pour reprise, même après les 9 ans, il faut attendre que le locataire parte ou vendre occupé avec grosse décote

Par **annie56100**, le **23/06/2011 à 18:20**

merci de vos réponses... même si elles me mettent un gros doute sur l'intérêt d'y aller ou pas... **quel est le placement judicieux alors...?** vaut il mieux partir sur de l'ancien...? meme si après qq visites je trouve les biens chers en rapport avec leur qualité..(!)

où est la bonne décision ...?

nous ne sommes pas des investisseurs chevronnés !! .. on a bossé .. on a épargné.. (on a fait qq placements en bourse : la bulle a éclaté en plein vol) bref

on se demande si il ne faut pas rester avec notre épargne sur un compte "pépère" du coup ...

je ne sais pas vers qui me tourner pour avoir un avis "désintéressé" et objectif !..

merci bcp déjà de vos qq éclaircissements !

Par **Domil**, le **23/06/2011** à **21:11**

Le principe de base pour l'investisseur particulier c'est de ne pas emprunter pour acheter le bien que vous allez mettre en location. A partir de là, s'il n'y a pas de loyer, vous ne vous retrouvez pas exsangue pour rembourser le pret. Vous pouvez aussi faire un loyer plus bas (un locataire qui a moins de revenus, a aussi plus d'aide au logement, que vous demandez, de suite, à recevoir directement de la CAF et à avoir la GRL, 2.5% du loyer)

Vous devez aussi avoir dans vos revenus, de quoi faire face aux charges de copropriété si le logement est vide, et même s'il est occupé (par un locataire qui ne paye pas). Là aussi, c'est une sécurité.

Le VEFA c'est moins cher, mais en cas de malfaçon, ça peut devenir l'enfer. Il y a aussi du scellier achevé.

Comme le dit Fabrice :

- ne vous pressez pas, allez voir le quartier, les annonces de location du coin
- que ce soit le plus proche de chez vous afin de gérer vous-même. Vous devez aussi prendre en compte le fait d'avoir des disponibilités en temps (et un mari qui bricole c'est bien aussi)

Vous le savez déjà je crois, on ne gagne pas d'argent sans rien faire et sans risque, investir dans le locatif comporte des risques et demande du temps (quand il faut refaire les peintures, réparer les dégats d'un locataire qui part à la cloche de bois etc.)

Par **olivierpiot**, le **22/07/2011** à **10:52**

Bonjour Annie56100,

Investir en loi Scellier est une bonne idée si vous souhaitez investir sur du long terme (9ans minimum). Bien entendu, n'investissez pas en loi Scellier n'importe où, certains sont s'en mordus les dents. Le mieux est encore de passé par des entreprises spécialisées qui connaissent bien les secteurs et le déroulement d'investissement en loi Scellier. Une amie m'a conseillée se site, n'hésitez pas à prendre un rendez-vous même pour obtenir seulement des informations. <http://www.loi-scellier-ile-de-france.com/>

***Expliquez nous comment on se mord les dents !?!***

Par **Domil**, le **22/07/2011** à **13:44**

Grande méfiance sur le scellier, des programmes complets sont VIDES, les proprio n'ayant jamais trouvé un locataire : les acheteurs font leur budget sur le loyer max possible, mais le plafond de ressources ne permet pas de payer ce loyer max (souvent il faut le baisser de 50% pour trouver un locataire)

La règle d'or est : ne pas compter sur les loyers pour payer les échéances d'un prêt, la taxe foncière et accessoires, les charges de copropriété et l'assurance du propriétaire non occupant.

La SCI est aussi à la mode alors que bien souvent elle ne sert à rien.  
Que voulez-vous faire ? Pourquoi voulez-vous une SCI ?

PS : le message précédent est un spam, il n'y a aucune amie, attention à ces sites.