



## PROLOGUE

Le marchand de biens est une personne dont l'activité professionnelle est d'acheter des biens immobiliers (exemple : maison, appartement, immeuble...), de les valoriser puis de les revendre en dégageant une plus-value.

C'est une activité commerciale et il doit donc remplir les obligations classiques d'un commerçant.

Voyons ensemble la chronologie d'une opération de marchand de biens :

- La pige
- La visite
- L'offre
- La négociation
- L'acceptation de l'offre
- Les démarches administratives et les devis des artisans
- La signature du compromis de vente
- Le financement
- La réception des offres de prêt
- La signature de l'acte authentique
- L'obtention des autorisations administratives
- La réalisation des travaux (valorisation du bien)
- La mise en vente du bien
- La vente (plus-value)

Dans le domaine de l'immobilier, 2 « écoles » existent :

- Le cash-flow
- L'achat-revente.

Je vais vous démontrer pourquoi l'achat-revente est bien plus lucratif que le cash-flow à travers les tableaux et graphique suivants :



Montant de l'investissement	Année	Cash-flow (10% de rentabilité)
100 000	N (avec un crédit immo. de 434 E/mois et un loyer perçu de 833 E)	4 788 Euros
120 000	N+1 (avec un crédit immo. de 521 E/mois et un loyer perçu de 1 000 E)	5 748 Euros
140 000	N+2 (avec un crédit immo. de 630 E/mois et un loyer perçu de 1210)	7 440 Euros
	<b>Total des plus-values</b>	<b>17 976 Euros</b>

**Plus-value réalisée en 3 ans avec le Cash-flow**

Une opération de cash-flow avec une rentabilité de 10 % (comme ci-dessus dans le tableau) est au-dessus de la moyenne.

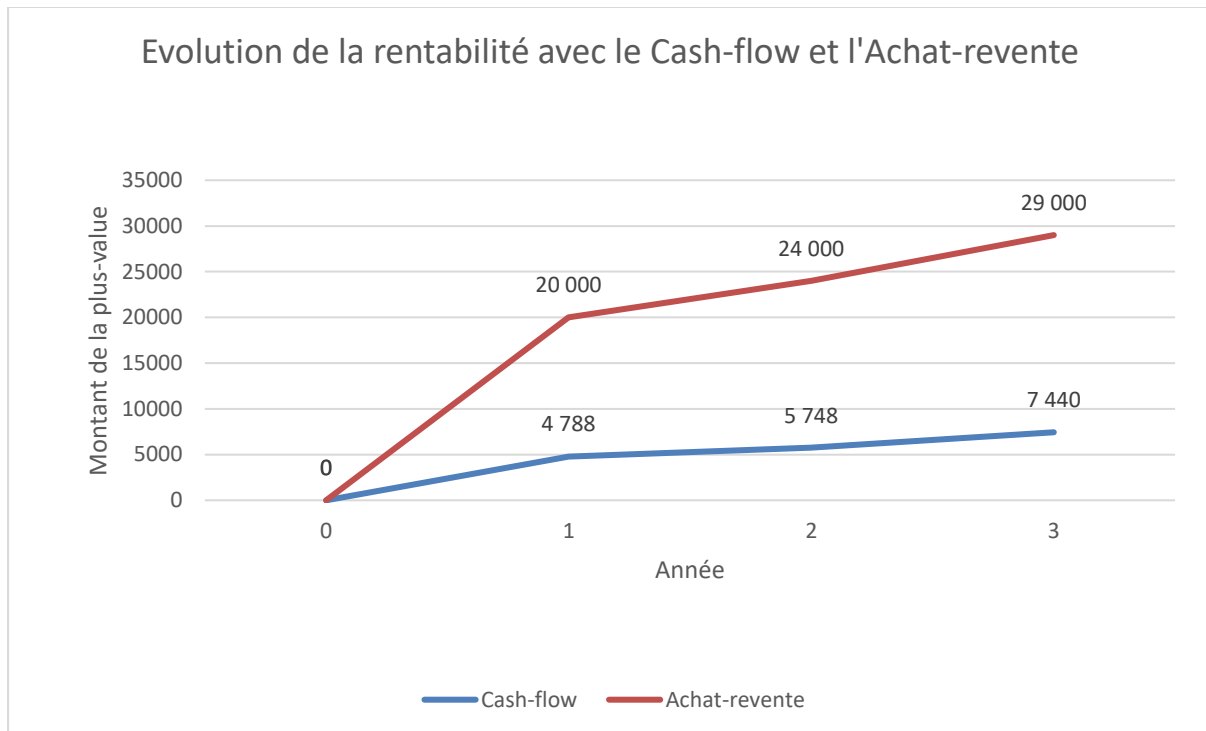
Montant de l'investissement	Année	Achat-revente (20% de rentabilité)
100 000	N	20 000 Euros
120 000	N+1	24 000 Euros
140 000	N+2	29 000 Euros
	<b>Total des plus-values</b>	<b>73 000 Euros</b>

**Plus-value réalisée en 3 ans avec l'achat-revente**

Une opération d'achat-revente avec une rentabilité de 20 % (comme ci-dessus dans le tableau) est dans la moyenne.



Les crédits immobiliers contractés pour financer les opérations d'achat-revente ont, à chaque fois, été remboursé au bout d'un an.



**« Tout le succès d'une opération réside dans sa préparation »**

**Sun TZU**