

## TABLE DES MATIÈRES

### INTRODUCTION.....23

*Pourquoi vous voulez et vous devez investir.*

*Qui suis-je ? Mon parcours. De l'expulsion à 18 biens immobiliers.  
Comment j'ai découvert le monde des « finances personnelles ».*

### Chapitre I : Une autre vie est possible.....35

**Réussir sa vie :** *La Fameuse Question : Qu'est-ce que réussir sa vie ?  
Ce que pense la majorité des gens. La vie que vous devez imaginer.  
Qu'est-ce qu'acquérir sa liberté ? Pourquoi vous devez acquérir votre  
liberté.*

**Croire en une autre vie et l'imaginer :** *Comment trouver les  
références qui permettent de se construire une vie libre et épanouie.*

**Toujours penser en investisseur :** *Comment une banale discussion  
de cinq minutes aurait pu me permettre de devenir indépendant  
financièrement. Pourquoi ce ne fut pas le cas. Pourquoi ce le sera  
pour vous.*

**Travail salarié = Appauvrissement :** *Pourquoi et comment un  
emploi salarié ne peut pas vous permettre de devenir indépendant  
financièrement. Pourquoi il faut que vous arrêtiez de travailler pour  
l'argent et que l'argent commence à travailler pour vous.*

**Continuer à travailler pour rien ? :** *L'importance du taux horaire et  
du CDI. L'erreur à ne pas commettre pour vraiment devenir rentier.  
Travailler avec un but.*

**L'Importance d'investir :** *Comment se servir du salariat pour  
obtenir le pouvoir d'investir. Pourquoi la sécurité se trouve dans  
l'indépendance financière. Comment l'indépendance financière nous  
permet de gagner plus sans travailler plus.*

### Chapitre II : Il est temps de se lancer !.....45

**L'investisseur, c'est celui qui investit :** *Comment j'ai fait pour investir alors que j'étais encore étudiant. Pourquoi il est inutile de se chercher des excuses pour passer de la théorie à la pratique. Pourquoi et comment vous pouvez vous former rapidement à l'investissement immobilier. Pourquoi vous bénéficiez de plus de temps que vous ne le pensez... à condition de ne pas le perdre.*

**Pour réussir, il faut dépasser les peurs qui nous bloquent :** *Où en êtes-vous dans votre parcours d'investisseur ? Qu'est-ce qui vous bloque ? Qu'est-ce qui vous empêche d'enchaîner les investissements ? Pourquoi il ne faut pas écouter ceux qui n'ont jamais investi. Comment affronter ses peurs limitantes. Par quoi les remplacer. Quelques raisons de passer de la théorie à la pratique.*

### **Chapitre III : Premier Investissement.....57**

**Box de garage :** *La Voie Royale : Pourquoi travailler comme un forcené et multiplier les emplois ne sert à rien pour obtenir un crédit à la banque. Pourquoi un garage est le meilleur moyen de commencer à investir.*

**Les Fondamentaux du box :** *Les règles à connaître avant d'investir dans un garage. Différence entre un garage et un appartement.*

**Un cadre légal très avantageux :** *Tout ce que vous devez savoir sur ce que dit et ce que ne dit pas la loi à propos de la location de garages.*

**Mon premier garage : Ma première leçon :** *Comment j'ai trouvé mon premier garage. Ce que j'ai fait. Ce que je n'aurais pas dû faire. Ce que vous devez faire pour réussir votre prochain investissement dans un garage.*

**Dans la peau d'un investisseur :** *Comment j'ai trouvé mon premier locataire. Pourquoi ce n'était pas la meilleure des manières.*

**Revenus automatiques :** *L'effet de gagner de l'argent sans travailler. Une étape fondatrice dans la vie d'un investisseur.*

**Chapitre IV : Premier Bilan.....73**

**Les Bénéfices de mon premier investissement :** *Ce que mon premier garage m'a apporté personnellement. L'effet produit sur ma personnalité. Quand commencer ? Comme il est rapide d'investir !*

**Un autre rapport à l'argent :** *Une autre manière de calculer comment gagner de l'argent indéfiniment.*

**La Malice de l'investisseur :** *Une autre vie est possible quand on a réussi ses investissements. Un exemple de comment ce qui était autrefois une pure dépense peut se révéler un investissement très rentable.*

**La Solitude de l'investisseur :** *Pourquoi un investisseur doit parfois se taire et souvent écouter. Comment cette réalité m'a permis de réaliser mon deuxième investissement.*

**Discussion entre amis :** *Si vous lancez des pistes, vos amis vous aideront à investir.*

**Garage = Tranquillité :** *Quand la surprise, c'est qu'il n'y en a pas.*

**Chapitre V : Dans une résidence de 200 garages.....81**

**Jamais un sans trois :** *Pourquoi le meilleur moment pour investir, c'est maintenant.*

**Techniques de professionnel :** *Une bonne affaire n'est pas un hasard. Comment je me suis amélioré dans la recherche de la bonne affaire. Comment comprendre le vendeur.*

**Techniques à connaître – Techniques d'investisseur :** *Que faire lors d'une visite ? Comment se comporter face au vendeur. Quelles questions poser.*

**Une bonne affaire pour cinq raisons :** *Les quatre raisons qui m'ont assuré du bien-fondé de mon investissement.*

**Mieux que le PEL :** *Pourquoi ces deux garages étaient mieux que le Plan Épargne Logement. Pourquoi j'ai clôturé immédiatement celui-*

## ADIEU PATRON

*ci. Quels placements garder ? Quels placements ouvrir ?*

**L'Inutilité des flyers** : *Pourquoi il est inutile d'imprimer des flyers et de faire la tournée des boîtes aux lettres pour trouver des locataires.*

### **Chapitre VI : Comment se créer un avancement de carrière sans travailler.....93**

**Se créer sa propre augmentation** : *Comment je me suis constitué plus qu'une augmentation – un véritable avancement de carrière – avec trois garages seulement et sans bénéficier d'un emploi stable pour cela.*

**La Nécessité du crédit** : *Avantages et désavantages d'acheter comptant. Pourquoi la solution passe par le crédit. Le crédit, souvent seule possibilité du débutant.*

**L'Effet de levier : L'Atout numéro un de l'investisseur** : *Idées reçues sur le crédit. Pourquoi il est nécessaire de les balayer. L'importance de l'effet de levier. Pour bien comprendre l'effet de levier : l'explication la plus simple qui soit.*

**La solution est autour de nous** : *Comment se débarrasser de tous ses blocages. Pourquoi vous avez peut-être déjà eu l'occasion que vous cherchez sans cesse. Pourquoi vous l'avez toujours.*

**Impressionner le banquier** : *Comment je me suis constitué une situation idéale afin de décrocher un prêt à la banque pour financer mon quatrième investissement alors que d'autres se retrouvent bloqués après l'achat du troisième bien. Mon quatrième investissement en détail : les chiffres clés.*

### **Chapitre VII : Comment trouver des partenaires pour avancer plus vite.....103**

**Autodidacte : Le prix à payer** : *Pourquoi j'ai trop tardé dans l'enchaînement de mes investissements. Effets négatifs d'une telle attitude. Pourquoi vous devez enchaîner au maximum. Effets positifs d'une telle attitude. Quand investir en immobilier devient un jeu.*

*Sommaire enrichi : Ce livre est-il fait pour vous ?*

**Investir avant de dépenser :** *Petit cours de finances personnelles. Pourquoi il faut savoir penser en investisseur et non en consommateur. Erreurs et recommandations.*

**Le meilleur moyen d'avoir des opportunités est d'en être une vous-même :** *Comment j'ai cherché à m'en sortir. Pourquoi j'ai eu du mal de trouver des « associés » à mes débuts. Pourquoi tout s'est décanté. Quand la solution se trouve en vous.*

**Problème = Solution :** *Pourquoi il faut se créer un problème pour trouver une solution. Comment j'ai réussi à me passer du crédit pour un nouvel investissement tout en étant gagnant.*

**La SCI n'est pas une fatalité :** *Comment acheter à plusieurs sans créer de SCI. Comment cette méthode m'a permis de réaliser deux nouveaux investissements.*

**Travailler la bonne affaire :** *Comment j'ai fait baisser le prix de vente. La méthode qui m'a permis d'acquérir un garage gratuitement.*

**Spéculation pure : 98 % de plus-value sans travaux ou comment acquérir un box de garage gratuitement :** *Les chiffres clés de mes deux nouveaux investissements. Connaissez-vous la notion de « lésion » en immobilier ?*

## **Chapitre VIII : Visiter un appartement ou comment jouer une pièce de théâtre.....113**

**Comme il est simple de trouver une idée :** *Investir pour soi, investir pour ceux que l'on aime. Ou comment réaliser une bonne affaire en faisant une bonne action.*

**Il y a vraiment des bonnes affaires partout :** *Comment j'ai trouvé le premier appartement dans lequel j'ai investi. Pourquoi je ne me suis pas épuisé à la tâche.*

**Il faut savoir les saisir :** *Nous avons toujours des concurrents. Comment les contrer devant l'agent immobilier. Comment préparer la visite d'un bien. Quels documents apporter. Savoir se présenter... et se défendre. Ce n'est pas celui qui a la meilleure situation qui l'emporte, c'est celui qui a le meilleur dossier.*

## ADIEU PATRON

**Et pas besoin d'être inhumain pour ça :** *Quand la visite d'un appartement est une pièce de théâtre, la première qualité d'un acteur est sa sincérité.*

**Une affaire à l'achat :** *Pourquoi une bonne affaire se fait à l'achat et non dans les années à venir. Comment j'ai réalisé une plus-value de 30 % en quatre mois et une seule signature.*

**Et grâce au crédit :** *Pourquoi j'ai commis l'erreur d'emprunter sur quinze ans. Pourquoi j'aurais dû signer pour vingt ans. Comment je pourrais réaliser une plus-value de 37 000 euros si je le voulais. Mensualité de crédit : la répartition entre le capital amorti et les intérêts expliquée simplement. Les chiffres clés de mon investissement.*

## Chapitre IX : La Plus-value.....121

**Remake : Toujours plus :** *Comment j'ai découvert un lot de douze box à vendre. Pourquoi un gros promoteur est parfois plus facile à manier qu'un petit vendeur. Pourquoi il est important de comprendre la psychologie du vendeur. Comment se mettre à la place du vendeur.*

**Négocier comme un pro par mail :** *Retranscription intégrale et commentée de l'échange de mails qui m'a permis de négocier plus de 36 000 euros et pourquoi David l'a emporté sur Goliath en moins de vingt-quatre heures.*

**Le Meilleur Atout de l'acheteur :** *Pourquoi il ne faut pas se laisser intimider par les millionnaires. Et pourquoi la négociation est tout aussi importante... quand elle n'est pas un art.*

**Savoir partager et s'associer :** *Les chiffres qui démontrent que mes garages rapportent plus qu'un appartement. Comment j'ai pu réaliser une opération hors norme... jusqu'à plus de 55 % de plus-value.*

**Et plus encore :** *Les avantages et les inconvénients d'une résidence étudiante. Pourquoi je tiens à garder certains réflexes. Comment un investisseur se découvre des attitudes qui peuvent paraître absurdes aux débutants.*

**La Plus-value se fait à l'achat :** *Pensées d'investisseurs et pensées de*

*Sommaire enrichi : Ce livre est-il fait pour vous ?*

*non-investisseurs. La différence entre ceux qui investissent et ceux qui achètent pour s'endetter. Les mauvais réflexes qu'il faut abandonner. La bonne manière de penser. Pourquoi certaines personnes font un bon achat et gagnent leur liberté, et pourquoi d'autres s'endettent à vie. Les règles qu'il faut connaître avant de se décider.*

## **Chapitre X : Faut-il acheter sa résidence principale ?.....137**

**Une séparation qui va changer ma vie :** *Faut-il acheter sa résidence principale ? L'importance de la personne qui partage votre vie.*

**L'importance des partenaires :** *Pourquoi investir dans l'immobilier n'est pas une décision à prendre à la légère. Et pourquoi savoir détecter les investisseurs immobiliers le plus tôt possible est capital. Ce que ce savoir a changé pour moi.*

**Un petit achat pour l'homme, une grande affaire pour l'investisseur :** *Comment j'ai réussi à acheter ma résidence principale avec une très faible mensualité de crédit sur quinze ans seulement. Pourquoi j'aurais pu faire beaucoup mieux. Pourquoi engager un tiers pour effectuer les travaux est un effet de levier puissant.*

**Le Temps : Notre bien le plus précieux :** *Pourquoi nous avons tort de penser que nous n'avons pas le temps. Comment l'utiliser favorablement pour nos projets d'investissement.*

## **Chapitre XI : La Révolution de la location saisonnière.....149**

**Groupe Mastermind : Premier départ du monde du salariat :** *Pourquoi il est important d'intégrer un groupe Mastermind pour avancer et éviter certaines erreurs. Ce que ce groupe Mastermind a changé pour moi. Pourquoi un investisseur doit se résoudre à vivre différemment des autres pour réussir ses investissements.*

**La Stratégie de la fourmi :** *Qu'est-ce que la stratégie de la fourmi ? Pourquoi la stratégie de la fourmi peut vous réussir. Pourquoi j'ai décidé de l'abandonner.*

## ADIEU PATRON

**Comment je suis devenu rentier en dix-huit mois :** *Pourquoi il faut intégrer un groupe d'investisseurs pour réussir. De revirements en réussites.*

**La Location de courte durée :** *Pourquoi il s'agit du meilleur moyen de faire de l'argent rapidement. Pourquoi certaines personnes se font piéger. Quelles sont les règles à respecter.*

**Conversion à la location de courte durée :** *Les peurs que j'ai eues avant de me lancer. Pourquoi elles étaient ridicules. Ce qui a changé quand j'ai réussi à les dépasser. L'attitude à adopter quand on veut commencer ce type de location. La récompense : des chiffres qui donnent le tournis.*

## Chapitre XII : Le jour où la banque m'a dit non.....159

**Tout devient facile quand on a commencé :** *Pourquoi on n'investit plus de la même manière quand on n'est plus pressé d'acquérir des biens pour vivre. Quelques raisons qui font que vous ne devriez plus attendre de commencer ou de continuer à investir.*

**L'avantage de s'être constitué un patrimoine :** *Pourquoi un jour c'est l'investissement qui vient à vous. Comment j'ai trouvé ma neuvième affaire. Pourquoi celui qui renonce à commencer rend difficile ce qui peut être simple.*

**Les Yeux plus gros que le ventre :** *Pourquoi l'investissement en question a failli m'échapper. Comment j'ai fait pour l'acquérir alors que tout jouait contre moi.*

**Tous les investisseurs ne se ressemblent pas :** *Pourquoi j'ai décidé de conclure alors que j'aurais pu me passer de cet investissement-là. Pourquoi vous devez penser à toujours construire votre crédibilité auprès des banques. Comment faire un crédit sans contracter de crédit.*

## Chapitre XIII : Deux appartements en dix jours.....165

**D'une résidence principale à l'autre :** *Quelques chiffres sur la*



*Sommaire enrichi : Ce livre est-il fait pour vous ?*

*location de courte durée. Comment vivre chez quelqu'un d'autre revient à vivre chez soi et gagner du crédit auprès du banquier.*

**D'un investissement à l'autre :** *Ce qui m'a toujours freiné dans mon parcours d'investisseur. Pourquoi rien n'est jamais perdu en investissement. Le jour où j'ai trouvé la solution pour devenir rentier en très peu de temps.*

**Rien d'exceptionnel :** *Ce qui a changé en moi. Pourquoi il ne faut pas idéaliser ce que j'ai fait. Pourquoi vous pouvez le faire aussi.*

**1 600 euros avec un seul appartement :** *Comment j'ai trouvé ce bien. Pourquoi j'ai décidé de l'acheter. La plus-value que j'ai faite à l'achat. Ce que sa mise en location m'a rapporté. Quelques chiffres clés.*

**Deuxième appartement du nouvel investisseur :** *Comment j'ai trouvé ce bien. Pourquoi j'ai décidé de l'acheter. La plus-value que j'ai faite à l'achat. Pourquoi il ne faut pas s'impatienter. Ce que sa mise en location m'a rapporté. Quelques chiffres clés. Les trois règles de l'immobilier. Quelques astuces pour vous aider à faire de votre investissement une affaire en or.*

**L'utilisation du home-staging :** *Quels sont les avantages du home-staging. Pourquoi cette contrainte du débutant que j'étais est devenu l'atout de l'investisseur que je suis devenu aujourd'hui. Comment j'améliore ma stratégie. Pourquoi les travaux sont la principale source de démotivation des investisseurs débutants. Comment y faire face. Comment les contourner.*

**Trouver un bon artisan :** *Comment trouver un bon artisan. Comment le choisir. Quels critères sont à prendre en compte. Comment jouer avec les délais.*

**Savoir prendre des risques :** *Pourquoi ce que j'ai fait en dix-huit mois, vous pouvez le faire aussi. Pourquoi vous deviendrez rentier si vous le souhaitez.*

## **Chapitre XIV : Avant-dernier Investissement.....179**

**Construire sa crédibilité :** *Pourquoi un appartement non intéressant*

## ADIEU PATRON

*pour de la location nue peut se révéler très intéressant pour la location de courte durée. Pourquoi il est important de garder son emploi le plus longtemps possible même quand nos rentes dépassent notre salaire. Comment montrer aux banques qu'elles ont eu raison de nous suivre et qu'il est dans leur intérêt de continuer à le faire.*

**Foncer encore et toujours :** *Signer un compromis exige un délai à respecter. Pourquoi il ne faut pas hésiter à aller secouer le banquier. Quand une action engage notre avenir auprès des banques. Pourquoi la mienne a joué en ma faveur. Pourquoi rien n'est le fruit du hasard. Et comment cela m'a réussi.*

**Débusquer la bonne affaire :** *Pourquoi c'est avec l'expérience que l'on devient un investisseur redoutable. Comment faire pour cela.*

**Les Bienfaits de l'expérience :** *Comment j'ai convaincu l'agent immobilier de me permettre de visiter l'appartement alors qu'il ne le voulait pas. Pourquoi j'ai insisté pour être le seul visiteur ce jour-là. Quel atout avais-je en ma possession ? Que lui ai-je dit pour signer le compromis ce jour-là ?*

**Un très bel appartement :** *Pourquoi il s'agit d'un investissement que je ne devais pas rater. Les travaux que j'ai effectués. Les chiffres qu'il faut connaître.*

## **Chapitre XV : L'Exceptionnelle Poule aux œufs d'or continuera-t-elle à pondre pour vous ?.....189**

**Une annonce étrange :** *Pourquoi les plus belles présentations ne sont pas les meilleures. Pourquoi il ne faut pas avoir peur des bizarreries du Net. Comment je l'ai compris. Pourquoi cela m'a porté chance. Comment j'ai gagné 5 000 euros rien qu'en décrochant mon téléphone. Pourquoi il faut insister encore et toujours. Les astuces pour faire plier son interlocuteur. Comment traiter avec le vendeur.*

**La Parole d'un banquier :** *Pourquoi j'ai commis l'une de mes pires erreurs en accordant ma confiance au banquier. Pourquoi il faut se méfier des banques. Comment éviter le piège. Comment envisager toutes les situations. Comment j'ai affronté l'épreuve et je me suis remis d'aplomb.*

*Sommaire enrichi : Ce livre est-il fait pour vous ?*

**Il y a toujours une solution** : *La différence qu'il existe entre ceux qui réussissent et ceux qui ne réussissent pas. Comment j'ai trouvé la solution pour obtenir le financement. Ce que j'ai fait pour convaincre ma banque. Pourquoi la banque a décidé de me suivre.*

**Une affaire en or** : *Le retour sur investissement le plus incroyable que je connaisse. Des chiffres affolants. Ce que j'ai fait pour cela.*

**L'Adaptabilité : La Stratégie de demain** : *Pourquoi je parie sur cette stratégie pour demain. Pourquoi je considère qu'il s'agit déjà de la stratégie d'aujourd'hui. Pourquoi le marché de la location de courte durée risque de devenir notre pire ennemi. Comment faire pour qu'il reste notre meilleur atout.*

**Principes de home-staging** : *Quels sont les principes de home-staging que j'applique ? Pourquoi ? Quels procédés est-ce que je choisis pour cela ? Toujours le même objectif : celui de satisfaire le client.*

**Les Trois Critères de l'appartement à rechercher** : *Parce que sans ces trois critères, appliquer toutes les autres règles d'investissement ne serviraient à rien.*

## **Chapitre XVI : L'Univers de la banque.....207**

**Le Financement immobilier : Le Bon Conseiller dans la bonne banque** : *Pourquoi il est nécessaire de comprendre l'univers bancaire pour avancer. Comment j'ai réussi à tout connaître de la banque. Pourquoi le banquier n'accorde pas toujours un crédit alors qu'il le devrait. Comment vous allez faire pour qu'il ne vous le refuse jamais.*

**Le Côté pratique de la préparation** : *Ce qu'il faut savoir avant d'aller à la banque. Comment il faut préparer son dossier. Les cinq règles d'or à respecter. Les trois meilleures banques du PBF. Banquier ou Courtier ? Quand choisir devient capital.*

**Trouver le bon banquier au sein du bon établissement pour continuer l'aventure** : *Comment faire pour qu'un dossier difficile puisse passer. Tout sur le rôle du banquier et le poids de son agence. Les trois banques qu'un investisseur immobilier doit choisir. Comment chercher le banquier qui nous permettra de toujours investir.*