Guide d'investissement

Miami

La meilleure opportunité d'investissement en biens immobiliers de la décennie…

MIAMI INVEST
ACCOMPAGNEMENT • TRANSACTIONS • IMMOBILIÈRES

WWW.INVEST-MIAMI.FR

Sommaire

I. Les Investissements immobiliers à Miami : Ce qu'il faut savoir ! P3

II. Pour devenir propriétaire aux USA P4

III. La procédure d'achat P5

IV. Fiscalité aux USA : Ce qu'il faut savoir ! P6

V. Les différentes formes d'achat P7

VI. Questions fréquentes P8

I. Les Investissements immobiliers à Miami : Ce qu'il faut savoir !

Les produits préférés des investisseurs sont les saisies bancaires, connues en anglais sous le nom de "*Bank Owned*", "*Foreclosures*", "*REO (Real Estate Owned)*".

Ce sont des biens qui ont été repris par les banques car les gens ne pouvaient plus payer. La vocation de ces banques n'est pas de les gérer ou de les garder. Elles veulent s'en débarrasser au plus vite afin de pouvoir réinvestir cet argent dans d'autres produits financiers.

Certaines de ces banques sont donc prêtes à sacrifier ces produits à des prix hors concurrence.

Attention : Cela ne veut pas dire que toutes les saisies bancaires sont obligatoirement de bonnes affaires : certaines banques n'ont pas la même motivation. On peut voir, d'ailleurs, des produits à certains prix, puis du jour au lendemain, la banque cassera le prix de 40% pour trouver un acheteur dans la semaine qui suit.

C'est là où Invest Miami intervient, nous pourrons vous dire à quel prix le bien a été acheté à l'origine, à combien il peut se louer, et négocier avec la banque pour vous obtenir le meilleur prix possible.

II. Pour devenir propriétaire aux USA :

Il vous suffira de venir nous voir et passer une journée ou deux afin que nous puissions vous montrer nos produits.

Documents nécessaires :

- Passeport
- Carte de crédit (qui servira de deuxième carte d'identité)
- Une lettre de votre banque traduite en anglais attestant que vous possédez sur un même compte la somme que vous voulez investir. (Votre banque se chargera de vous fournir ce document)

Durant vôtre séjour :

- Durant vôtre visite, nous vous ouvrirons gratuitement un compte en banque aux USA.
- Nous viendrons vous chercher à vôtre hôtel (Aller-retour)
- Nous prendrons une heure ou deux afin de vous expliquer le marché actuel ainsi que nos méthodes de travail.
- Selon vos attentes, nous vous promènerons un ou plusieurs jours afin de vous montrer nos produits et résidences préférées.
- Nous passerons une heure ou deux sur les produits visités afin de vous conseiller au mieux possible (prix / retour sur investissement)
- Nous ferons une liste de vos produits préférés
- Nous écrirons les offres pour ces produits et nous vous ferons signer les documents nécessaires (vous nous laissez un chèque de caution. Cette caution est gardée par le notaire et sera à déduire du prix d'achat.)

Nous ne pouvons vous garantir de vous obtenir les produits vu lors de la visite (étant donné que le marché est très concurrentiel) mais nous vous trouverons pour sûre un produit similaire.

Après nous avoir rendu visite une fois, nous pouvons parfaitement travailler à distance.

Lorsqu'une offre est acceptée, nous prenons des photos de la propriété. Nous vous les envoyons par mail et prenons contact avec vous par téléphone afin de confirmer ou non votre achat.

III. La procédure d'achat :

Pour notre agence, la procédure d'accompagnement des clients est très spécifique et nous demande beaucoup d'investissement personnel en temps et en frais. C'est ce qui a fait notre réputation dans les pays francophones.

Vous trouverez auprès de nous la quasi-totalité des réponses à vos questions et même celles concernant vos intérêts dans la façon d'acheter la plus adaptée à votre situation familiale.

Voici donc ce que nous vous proposons :

- Le ou les biens étant choisis, inspection par un professionnel pour 300$
- Une fois finalisé, deux cas possibles : avec ou sans travaux.
- Si des travaux doivent être réalisés, vous pouvez choisir et traiter avec des professionnels directement. Sinon, nous pouvons nous en occuper.
- Dans ce cas, nous demandons des devis, choisissons les matériaux adaptés et vous proposons les devis globaux.

Une fois les devis acceptés par vous, et **dès Réception de votre paiement**, les travaux seront entrepris et surveillés.

Si le bien nécessite l'achat d'équipements manquants (de cuisine, de salle de bain ou de sécurité), nous pouvons nous consacrer à acheter le matériel neuf ou d'occasion et le faire installer pour vous.

Quand le bien sera prêt à habiter, vous aurez déjà décidé précédemment si vous l'occuperez ou le mettrez à la location. Dans le second cas, nous pouvons nous occuper de la gestion partielle ou totale de la propriété.

Les frais de dossier s'élèvent au départ à 400 dollars plus 10 % (tarif mensuel) du montant du loyer pour frais de gestion (Les frais de gestion ne sont pas facturés s'il n'y a pas de loyer).

Cela comprend :

- Recherche de locataires et examen de sa solvabilité

En effet, nous mettons votre propriété en location sur le marché du Nevada, il y a donc une forte probabilité pour qu'un agent immobilier externe à notre compagnie loue votre bien. Dans ce cas, une commission de 300$ devra lui être versée.

D'autre part, 100$ sont chargés pour la mise en place de votre propriété (récupérer les clés de la piscine, télécommande de garage, publicité pour location…)

- Visites multiples jusqu'à la location.
- Établissement du bail et de l'état des lieux.
- Encaissement de la caution et du 1er loyer.
- Suivi des encaissements.
- Réparations éventuelles, sauf si elles incombent au locataire.
- Relance par huissier en cas d'impayé.
- Expulsion par huissier si nécessaire.
- Remise à la location et ainsi de suite
- Suivi de votre comptabilité (un bilan vous sera envoyé sur demande)
- Gestion des factures

IV. Fiscalité aux USA : Ce qu'il faut savoir !

Nous pouvons également tenir votre comptabilité recettes/dépenses et faire votre déclaration d'impôt (100$ par propriété, 50$ par société) avec déduction des frais que vous justifierez.

IMPORTANT : Il nous est impossible, comme n'importe quel comptable vous le dira, de tenir une comptabilité sans avoir vos relevés bancaires. Or, il existe ici une procédure qui nous permet, **avec votre accord, de consulter ceux-ci sans pouvoir les utiliser pour une quelconque opération.** Le banquier vous le confirmera. Vous pourrez bien sûre suivre votre comptabilité par internet.

Toutefois, si cela ne vous convient pas, vous pourrez tenir votre comptabilité par vous même.

Nous pouvons nous occuper pour vous de construire tout le dossier et vous obtenir un N° du Trésor (ITIN : international tax identification number) qui correspond au N° de Sécurité sociale sans lequel vous ne pouvez pas faire grand chose en Amérique. C'est un numéro qui vous est attribué par le service des impôts américains (IRS) pour pouvoir déclarer vos revenus en fin d'année. Pour ceux qui montent une LLC, chaque société obtiendra un numéro personnel, aussi appelé EIN (employer identification number). Nous nous occupons personnellement de la démarche pour l'obtention de ce numéro qui est à utiliser à chaque fin d'année fiscale.

Nous enregistrerons pour vous l'achat et la déclaration des biens et faciliterons la reconnaissance de vos signatures par les autorités avec l'aval de notre notaire résident. De plus, vous pourrez, grâce à notre tarif ci-joint, décider vous même de l'échelle de notre intervention.

V. Les différentes formes d'achat :

Vous pouvez opter pour diverses formules :

- Achat en nom propre ou au nom du couple. Auquel cas le compte bancaire mélangera tout : le privé avec le locatif.
- Achat en LLC (qui correspond à la SCI française)
- Achat en trust dans certains cas spécifiques.

Toutes ces formules vous seront expliquées verbalement. Ce travail explicatif est compris dans la somme forfaitaire du début.

En ce qui concerne la création de société, LLC ou TRUST, nous pouvons nous en occuper pour un montant de 600$.

Quelques mots sur la LLC et la trust :

- La LLC permet de protéger votre patrimoine (poursuites judiciaires, accidents…). Elle est l'équivalent de la SCI française.
- La Trust vous permet de faciliter la succession de vos biens à moindre frais. De plus, elle vous permet de régler à votre convenance la manière dont vous léguer votre bien à vos héritiers.

VI.Questions fréquentes :

Q : Pourquoi faut-il acheter maintenant à Miami ?

Les prix ont atteint au mois de mars 2009 leur minimum et ne devraient pas descendre en dessous car les investisseurs ont déjà commencés à acheter en masse depuis l'élection du Président OBAMA.

C'est dans les périodes de crise que l'ont fait les meilleures affaires, n'attendez pas que le marché soit remonté et faites les meilleurs affaires dès maintenant.

Q : Quelle est la procédure d'achat d'une maison à Miami ?

1. Vous recevez par e-mail, le détail des logements de notre agence.
2. Vous venez passer 1 à 3 jours à Miami pour visiter les maisons avec nous.
3. Il vous faut ouvrir un compte bancaire à Miami (gratuit et gérable à distance, par internet)
4. Nous présentons une offre écrite standard au vendeur/banque/promoteur avec «un chèque d'arrhes de dépôt d'argent» (3% du prix d'achat) et une copie de votre relevé de compte bancaire indiquant la preuve des fonds.
5. Une fois l'offre acceptée, nous présentons le dossier au notaire.
6. Nous contactons une compagnie d'inspection pour réaliser un état des lieux complet de la maison.
7. Une fois que l'argent est transféré depuis votre compte au compte du notaire, le dossier sera clos et le titre de la maison vous sera transféré (normalement de 10 à 15 jours ouvrables).

   Attention : pour un transfert de votre compte USA au notaire, il faut être là physiquement. Si vous vous trouvez en dehors des USA, veuillez transférez vos fonds directement chez le notaire.
8. Le chèque original des arrhes vous sera déduit du coût de la maison.

Q : Ai-je besoin d'un visa spécial pour être le propriétaire d'une maison à Miami?

Non.

Q : Comment créer un compte bancaire ?

Cela est assez simple et rapide. Il faut une carte de crédit (Cela sert de deuxième identité) et un Passeport. Cependant, il faut être présent sur place pour l'ouvrir.

Q : Quels sont les rapports locatifs à Miami ? Les loyers sont- ils garantis ?

Il n'existe pas d'assurance de loyer aux États-Unis.

En règle générale les rapports varient entre 5 à 13 % selon le type de bien mais ceci n'est pas une garantie et la loi américaine nous interdit de donner ce genre d'assurance, si quelqu'un vous garantissait un rapport il y aurait de fortes chances pour que cela soit une escroquerie.

VI.Questions fréquentes (SUITE) :

Q : A combien sont les frais de notaires lors d'un achat ? Quels sont les Rapports ?

Lors d'un achat vous avez entre 4.5 % et 6% de frais de notaire et frais d'acquisition à l'achat. En général, plus le produit est cher, et plus bas sont les frais de notaire en pourcentage. A voir un minimum de 3.500$.

Q : Je revends mon bien au bout de 3 ans combien cela me coûte t-il en frais d'agence ? L'état me prend-il des frais ?

L'Etat Vous prendra 15 % sur la plus value.

Et pour vendre votre bien vous avez entre 8% et 10% de frais de notaire et d'agence au total.

Q : Pour faire sortir l'argent des USA est-ce un problème ?

Non, cela n'est pas un problème. Des papiers à faire signer par la banque pour faire un ordre de transfert.

Q : Le fait d'acheter aux USA me donne t-il le droit à un permis de travail aux USA ?

Non, par contre un business qui remplit certaines règles vous permettrait d'obtenir cela. Nous avons certains clients qui sont passés par nous pour acheter un business afin de s'installer aux USA.

Q : Combien coûtent les assurances ?

Entre 1500$ et 1 850$ /an pour un appartement.

Entre 1800$ et 4500$ selon la taille de la maison.

(tarifs donnés à titre indicatif et dépendant des options choisies dans l'assurance)

Q : Mes locataires seront ils obligés de prendre une assurance ? si oui qui vérifie ?

On ne peut pas les forcer. Cependant, il est précisé dans le bail qu'ils doivent le faire…

Q : Pourquoi faut-il faire appel à un agent immobilier à Miami ?

- 1er avantage : Il y a pratiquement tout le temps un agent qui représente l'acheteur et un autre qui représente le vendeur. Les agents ont le devoir de représenter leur client au mieux des intérêts du client qu'ils représentent.
- Le 2ème avantage : L'agent qui représente l'acheteur a le droit de montrer toutes les maisons qui sont à vendre sur le marché. L'agent n'est pas contraint de ne montrer que ses propres biens obtenus en exclusivité. En effet, les agents immobiliers partagent un système informatique qui s'appelle «MLS» (Multiple Listing System), où l'on trouve toutes les propriétés qui sont à vendre par les différentes agences. La commission est ainsi partagée entre l'agent représentant l´acheteur et l´agent représentant le vendeur. Cela ouvre le marché et permet au vendeur de trouver un acheteur plus facilement. Cela évite aussi à l'acheteur de devoir consulter chaque agence pour voir ce qu'ils ont en inventaire.
- 3ème avantage : Un agent local connait mieux le marché ainsi que les lois et coutumes.

VI. Questions fréquentes (SUITE) :

Q : Faut-il avoir un compte bancaire aux USA ?

Oui, c'est mieux. Il faut disposer d´un compte bancaire aux USA afin d´y déposer l´argent nécessaire pour la caution. Bien que la caution peut être transférée de votre pays directement chez le notaire.

Si vous achetez une maison secondaire, il vous faut quand même un compte pour pouvoir payer vos frais de copropriété, assurances et impôts fonciers.

Par contre, si vous achetez pour ensuite mettre à louer, il vous faudra obligatoirement un compte aux USA pour que nous puissions y déposer vos loyers. Nous sommes en relation avec la banque "*Wells Fargo*". Il suffit d´un «Free Checking Account» qui est gratuit et vous donnera accès à sa gestion par internet. De plus, la banque Wells Fargo est présente sur la majorité des Etats-Unis.

Q : Puis-je ne venir que deux jours pour regarder les propriétés et puis fermer le dossier à partir de chez moi ?

Oui, si vous faites votre prêt dans votre pays, ou bien si vous payez comptant. Nous vous conseillons de venir tout de même pour visiter les propriétés, mais une fois votre coup de cœur ou vos investissements sélectionnés, nous pouvons écrire les offres et clôturer la ou les transactions sans que vous soyez obligé de revenir à Miami. Nous nous occuperons de toutes les démarches pour vous.

Q : Quel est le délai de rétractation ?

Pour vous protéger, nous écrivons les offres avec un délai de rétractation pouvant aller de 7 à 10 jours. Pendant ce délai, nous demandons à un professionnel de faire une inspection des lieux pour voir s'il n'y a pas de vis cachés. Si vous annulez la vente pendant ce délai, vous récupérez votre caution sans pénalités. Si vous annulez la vente après ce délai, vous perdez votre caution sans autres pénalités.

Q : Quel est le retour sur investissement ?

Nous n´avons pas légalement le droit de stipuler un chiffre précis. Cependant vous disposerez de toutes les informations afin d´effectuer vos propres calculs.

Q : Y-a-til des garanties sur la propriété que je vais acheter ?

Si le bien est en "*Foreclosure*" ou saisie bancaire, le bien sera vendu "*AS IS*". C'est-à-dire qu'il sera vendu tel quel. La banque se décharge donc totalement de tous les vis cachés qu`il pourrait y avoir dans la propriété. CEPENDANT, avant de finaliser l'achat, pendant la période de rétractation (7 à 10 jours), nous faisons intervenir un professionnel agrée qui fera l'état des lieux du bien afin de déceler toutes anomalies. Vous serez légalement prévenu de tous problèmes que l'inspecteur aura trouvé avant de valider votre investissement.

VI.Questions fréquentes (SUITE) :

Q : Quel est le montant de la caution et qui l'encaisse ?

Les cautions dépendent du prix d´achat, et sont fixées par le vendeur. Mais elles sont négociables. En général, la caution s'élève à 3% du prix d'achat. C'est notaire qui les encaisse.

Q : Combien de temps avons-nous pour finaliser la transaction ?

- Les offres se font toujours par écrit. Après que le vendeur ait accepté votre offre, vous avez environ 30 jours pour clôturer la transaction.
- Cependant, vous pouvez très bien clôturer en 10 jours, si vous avez l´argent accessible immédiatement. Souvent, le plus tôt vous pouvez clôturer la vente, le mieux vous pouvez négocier le prix.
- Vous pouvez très bien demander 45 jours ou plus, mais votre dossier ne sera peut-être pas le mieux placé si vous êtes en compétition avec d´autres investisseurs.

Q : Que se passe t-il si nous ne clôturons pas la transaction à temps ?

Cela est négociable, souvent le vendeur imposera à l'acheteur une pénalité pour chaque jour de retard. En général, la pénalité est de $100-$150 par jour. Cependant, le vendeur a aussi le droit d´annuler la transaction.

Q : S'il y a des travaux à effectuer dans la propriété, comment faire ?

Nous sommes en relation étroite avec une société qui fera tous les petits travaux nécessaires à un prix compétitif sur le marché local tels que :

- Changer la moquette.
- Poser du carrelage ou du parquet.
- Entretien des piscines et jardins.
- Repeindre les murs.
- Réagencement de certaines parties de la propriété.

Q : Une fois votre investissement effectué, quels sont les frais ?

Vous avez la taxe foncière qui sera à payer deux fois par an. L´assurance sur le bien et les charges de copropriété si vous achetez dans une communauté résidentielle. Si vous décidez de louer votre bien, vous devrez payer une taxe sur les bénéfices ainsi que des frais de gestion. Concrètement, il faut compter 3 mois de location pour tout payer.

Q : Une fois le dossier déposé , en combien de temps obtient-on une réponse ?

Pour les nouvelles maisons, il faut compter 1 à 2 jours. Pour les maisons appartenant à une banque (saisis-bancaires), la réponse peut prendre jusqu'à 10 jours ouvrables. Vous n'êtes pas obligés de rester à Miami, toutes les écritures peuvent être prises en charge par fax et e-mail.

VI. Questions fréquentes (SUITE) :

Q : Qui s'occupe de la location de la propriété ?

Pour que votre investissement soit encore plus rentable, nous disposons d'un département location qui se charge de tout :

- Mise en location dans les journaux de la ville.
- Publicité sur internet.
- Visite des propriétés aux futurs locataires.
- Vérification de la solvabilité des candidats.
- Rédaction du bail.
- Etat des lieux.
- Réception des loyers.
- Gestion de la propriété.
- En moyenne, nous louons les biens entre 1 à 6 semaines après que nous ayons clôturé la transaction.

Q : A combien d'offres de maisons puis-je postuler afin d'avoir la certitude de conclure une transaction ?

En raison du nombre élevé d'investisseurs actuellement sur le marché de l'immobilier à Miami, nous recommandons de déposer 1 à 4 dossiers.

Q : Qui effectue l'inspection de la maison ?

Nous travaillons avec plusieurs compagnies agréées qui inspectent les maisons et établissent un état des lieux. Le coût d'une inspection par une compagnie de bonne réputation s'étend de 200 $US à 300 $US.

Q : Quels sont les coûts liés à l'achat d'une maison à Miami ?

A. Taxe immobilière annuelle (taxe foncière) : entre 1,5% et 3% du prix d'achat payable en deux échéances.

B. L'assurance sur le bien : environ 1800 $ par an pour un appartement et 2500$ par an pour une maison.

C. Frais Communaux (charges de copropriété) : entre 100 $US et 250 $US mensuellement, selon le type de logement (maison/appartement). Ils peuvent être à 300$ par mois et plus pour les résidences de luxe.

D. Frais de gestion de la propriété (si vous décidez de louer) : 10% du loyer mensuel perçu.

E. Impôt de revenu locatif : ceux-ci sont par tranches, tout dépend du nombre de biens que vous achetez.

Q : Quels documents officiels dois-je apporter à Miami lors de ma visite ?

Passeport, relevé de compte bancaire (en dollars) ou bien une lettre signée de votre banquier stipulant que l'argent est bien disponible pour effectuer l'achat.

VI.Questions fréquentes (SUITE) :

Q : Et si je veux faire des réparations ou rénovations de la maison que j'achète ?

Nous avons des entrepreneurs qui peuvent faire des réparations, changement de tapisserie, plomberie, travaux d'électricité, peinture etc. Nous pouvons diriger cet aspect également pour des honoraires forfaitaires, selon la quantité de travail nécessaire.

Q : Combien de temps faut-il compter pour me trouver des locataires ?

Normalement, entre 2 semaines à un mois et demi.

Q : Quelle est la durée du contrat de location ?

La plupart des locataires signent pour un contrat d'un an. D'autres locataires demanderont une location de 6 mois, mais une période d'un an est recommandée.

Q : Puis-je louer ma maison ou appartement sur une base hebdomadaire ?

Oui, mais cela ne fonctionne pas bien étant donné les tarifs très bas pratiqués par les hôtels.

De plus, beaucoup de copropriétés interdisent les baux de location à moins de 6 mois.

Q : Que se passe t-il si par exemple la climatisation tombe en panne alors que la maison est louée ?

Une prise en charge directe par notre bureau de gestion de propriétés est réalisée. Le locataire appelle notre bureau et nous nous occupons des réparations immédiatement. Si le coût d'intervention dépasse 350 $US, nous vous appelons au préalable, pour vous demander l'autorisation d'engager les réparations.

Q : Quelle garantie ai-je que le locataire ne détruise pas la maison en partant à la fin du contrat de location ?

Nous demandons le montant d'1 mois de loyer comme dépôt au début du contrat. Nous ne restituerons le dépôt de garantie qu'après inspection de la maison à la sortie du locataire.

Q : Puis-je augmenter les loyers de location au bout d'un an ?

Cela dépend du quartier dans lequel vous aurez acheté.

Q : Est-ce que votre agence pourra m'aider à vendre ma maison en temps utile ?

Absolument. Quand vous vous sentirez prêt à revendre et que le marché sera favorable, nous pourrons prendre la vente de votre maison en charge, au prix fort.