

FRANÇOIS AMANRICH

JOURNAL D'UN PROPRIO



ROMAN

François Amanrich

Journal d'un proprio

© François Amanrich, 2018

ISBN numérique : 979-10-262-1469-4



Courriel : contact@librinova.com

Internet : www.librinova.com

Le Code de la propriété intellectuelle interdit les copies ou reproductions destinées à une utilisation collective. Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite par quelque procédé que ce soit, sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants cause, est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

*Pour Françoise en souvenir de nos crises de rire
et de nos prises de tête*

CHAPITRE 1

Ça y est, c'est décidé ! Tout est réglé. J'ai pris rendez-vous chez le notaire avec le vendeur samedi matin. La banque a versé les fonds. Tout roule. La semaine prochaine, avec Aude, nous allons être propriétaires d'un petit immeuble locatif. Elle n'aime pas trop que je dise immeuble, il paraît que ça fait « je me la pète ». Mais bon, il y a quatre appartements, alors c'est un immeuble.

Ça fait quelques mois que l'idée me trottait dans la tête. J'ai fait des recherches sur les journaux d'annonces et dans les agences immobilières et je me suis aperçu qu'investir dans l'immobilier pouvait être un bon plan. Dans quelques mois nous changeons de millénaire, bon prétexte pour changer de style de vie. L'idée est simple, on achète un immeuble (petit), on le rembourse sur sept ans et, dans sept ans, avec les loyers, ça fait un bon complément de retraite et Aude peut arrêter de travailler, car elle en a un peu marre de son labo et de son rythme de vie qui l'oblige à être absente de la maison quasiment cinq jours par semaine. Moi aussi d'ailleurs. On sera plus souvent ensemble et ça sera mieux.

Donc, après pas mal de recherches, j'ai trouvé par petites annonces privées un Monsieur Bertheau qui vend, entre particuliers, une ancienne maison reconvertie en quatre appartements. Un studio au rez-de-chaussée, un T3 au 1er et 2 T2 au second. Il est situé au centre d'un petit village à une dizaine de kilomètres de chez nous. J'ai rapidement calculé le rapport coût, remboursement et loyer. Cela me semble très correct. Si mes calculs sont justes, c'est amortissable sur sept ans (à l'époque, c'était faisable, aujourd'hui j'en suis moins sûr) et cela me laisse une petite marge tous les mois. L'immeuble est occupé, donc pas de problème de recherche de locataires. Enfin, c'est ce que je croyais.

On a pris rendez-vous directement sur place. Bertheau est un type jeune,

sympa, qui cherche à vendre cet immeuble qu'il a retapé lui-même pour acheter un restaurant. Il est pressé, et suffisamment intelligent pour comprendre que s'il veut vendre vite, son prix doit être attractif. De toute manière, il ne fait pas une mauvaise affaire. L'immeuble, il l'a eu en héritage et les travaux, il les a faits lui-même.

Il a pris rendez-vous avec les locataires pour que je puisse visiter les appartements. Tous sauf un. Celui de Luc Cateric, dans le village il est connu sous le nom de « Biscotte ». J'apprendrai pourquoi quelques mois plus tard. J'apprendrai pourquoi aussi il ne voulait pas que je visite son appartement. Enfin, ça c'est plus tard.

Le studio du rez-de-chaussée est loué à une ostéopathe. Elle a monté une cloison pour séparer la salle d'attente de son cabinet. Au fond, il y a une salle de bains avec douche et Wc. C'est net, propre. Rien à dire. Comme elle me voit ouvrir de grands yeux en regardant l'affiche de ses tarifs :

— Vos clients sont remboursés par la sécu ?

— Non.

— Et vous avez beaucoup de clients ?

— Ça va, je n'ai pas à me plaindre.

— Mais pourquoi paient-ils chez vous des soins qu'ils pourraient avoir gratuitement chez un médecin ?

Là, ça la fait carrément rigoler :

— C'est justement parce que c'est payant. Les gens trouvent que c'est plus sérieux parce que c'est payant. Pour beaucoup, ce qui n'est pas cher ou gratuit est de mauvaise qualité. Les soins ne font pas exception. Les exercices qu'un kiné demande à ses patients de faire chez eux sont rarement faits, chez moi, toujours. Mais chez moi ça coûte !

Au 1er étage, le T3 c'est chez Dédé. Monsieur Vérelle.

— Appelez-moi Dédé, tout le monde m'appelle comme ça. Bon ! va pour Dédé.

L'appart c'est le domaine de madame Dédé. Petite dame, la cinquantaine pétillante, vive et gentille. Chez elle tout est propre, organisé et rangé.

Dédé, lui, son domaine, c'est au bout du couloir. Une grande pièce indépendante mais qui fait partie de la location où il a son futoir. C'est comme ça qu'il l'appelle. Et il a raison.

Dédé, c'est un bavard. En quelques minutes j'apprends qu'il est en arrêt-maladie, il est tombé d'un échafaudage et s'est esquiné un tendon. Qu'il ne peut pas bouger la main droite, celle que j'ai serrée, il y a un instant. Qu'il est peintre en bâtiments, d'ailleurs si j'ai besoin de quelqu'un pour travailler « comme ça » pas de problème. Et sérieux hein ! Derrière son dos Bertheau rigole.

On bavarde deux trois minutes et on monte au 2ème.

Là, c'est une autre musique. Le type qui nous ouvre, on le dérange. Et il fait tout pour le montrer.

— Bon, vous visitez et vous dégagez, j'ai pas que ça à foutre !

Bertheau, qui visiblement le connaît bien, essaie d'arrondir les angles. Ça ne marche pas. L'appartement pue la cigarette et est rangé comme une chambre d'ado en pleine crise pubertaire. On ne s'attarde pas.

En face, sur le palier, c'est l'appartement de « Biscotte ». Il n'est pas là donc, pas de visite. C'est une erreur. Je ne le savais pas et Bertheau non plus. J'apprendrais dans quelques mois qu'il existe des gens qui sont vraiment, comment dire en politiquement correct... Ah oui, hors normes.

Vendredi soir, quand Aude rentre à la maison, je lui fais le compte rendu de ma visite. C'est un immeuble - elle fait la grimace, je lui tire la langue -

ancien. L'intérieur est un peu défraîchi mais dans l'ensemble en bon état. Financièrement le projet tient la route. Donc banco !

La recherche du financement n'a pas été un problème. C'est vraiment par hasard que j'ai rencontré l'employé de la banque qui allait accepter ma demande de prêt. Comme moi, il attendait son rendez-vous dans une agence immobilière. Lui, pour proposer ses services en tant que prêteur, moi, pour avoir des renseignements sur un bien que l'agence mettait en vente. Nous avons bavardé et chacun a expliqué à l'autre ce qu'il faisait. Il m'a donné sa carte.

Le jour où je me suis décidé d'acheter l'immeuble de Bertheau, je lui ai passé un coup de fil. Le projet était bien ficelé, la banque a donné son accord immédiatement.

Juste une précision pour ceux que cela peut intéresser, on ne sait jamais des fois que vous voudriez faire pareil. Lorsqu'une banque vous prête de l'argent pour acheter un bien immobilier, elle connaît la valeur du marché, c'est-à-dire qu'elle sait à peu près la valeur de votre achat. Trop cher, elle ne vous prêtera pas, pas assez cher, elle se méfiera. Le juste prix quoi ! Ensuite, son risque, elle ne le prend que sur 30 % du bien. Le reste, les 70%, c'est ce qu'elle récupérera en vendant votre bien, même à perte, si vous vous plantez.

Mon dossier était nickel. Un prix correct, des loyers qui couvraient très largement les remboursements d'emprunts et moi qui avais suffisamment bien étudié mon marché pour savoir ce à quoi je m'engageais.

Donc, samedi, rendez-vous chez le notaire. Maître Perrot, qui allait devenir notre notaire attitré jusqu'à ce qu'il prenne sa retraite, est le prototype du notaire de province. Je ne sais pas pourquoi je dis cela, car je ne connais pas de notaire autre qu'en province. Mais bon, ça situe le personnage. Courtois mais réservé, il vous fait juste poireauter dans la salle d'attente le temps qu'il faut. Ni trop, ni pas assez. Son bureau est sobre.

Limite dépouillé. Au mur, quelques tableaux modernes, oeuvre de sa femme. Sur son bureau, rien. Pas un papier. Juste un MontBlanc. Je l'ai reconnu, j'ai le même. Cadeau d'Aude pour... euh... pour... Enfin, un cadeau d'Aude.

Le notaire pianote sur son téléphone, appelle sa secrétaire :

— Vous pouvez m'apporter le contrat de vente pour « l'immeuble » Bertheau ?

Je regarde Aude en rigolant. Elle hausse les épaules, secoue la tête et me fait une grimace. Le notaire et Bertheau ne comprennent visiblement pas ce que l'on fabrique.

Une demi-heure plus tard c'est plié. Nous sommes propriétaires d'un immeuble d'habitation sis à Pierac, commune de la Viellez, sur une parcelle de 103a et 24ca comprenant quatre appartements, libre de toutes servitudes et sans hypothèque pour parler comme le notaire.

Juste une petite surprise. Bonne pour nous, moins pour Bertheau. Le notaire lui demande de nous verser par chèque le montant des cautions demandées aux locataires. Normal, car c'est nous qui les leur restituerons lors de leur départ. Je ne le savais pas, Bertheau non plus. Bingo ! Cela nous fait deux mois de trésorerie, car à l'époque les propriétaires demandaient deux mois de loyers d'avance. Bertheau fait un peu la gueule, mais signe son chèque.

Ce samedi-là, c'est le début d'une longue aventure qui dure toujours. Des locataires, on en a vu de toutes sortes. Et, à mon avis, ce n'est pas fini. Des sympas, des chiants, des escrocs, des emmerdeurs, des voleurs, la liste est longue. On a même eu des écolos. Mais bon, on n'a rien sans rien. Louer des appartements, c'est un métier, et on va l'apprendre. Quelquefois ça va nous coûter cher, mais, dans l'ensemble, pas de regret. Même si l'on est tombé sur pas mal d'abrutis, on a aussi rencontré beaucoup de gens biens qui les font oublier. On va apprendre que, si louer des appartements

rapporte, c'est loin d'être une sinécure. Très loin même.