

LE BEST-SELLER DE VOTRE ARGENT

# TOUT LE MONDE MERITE D'ETRE RICHE

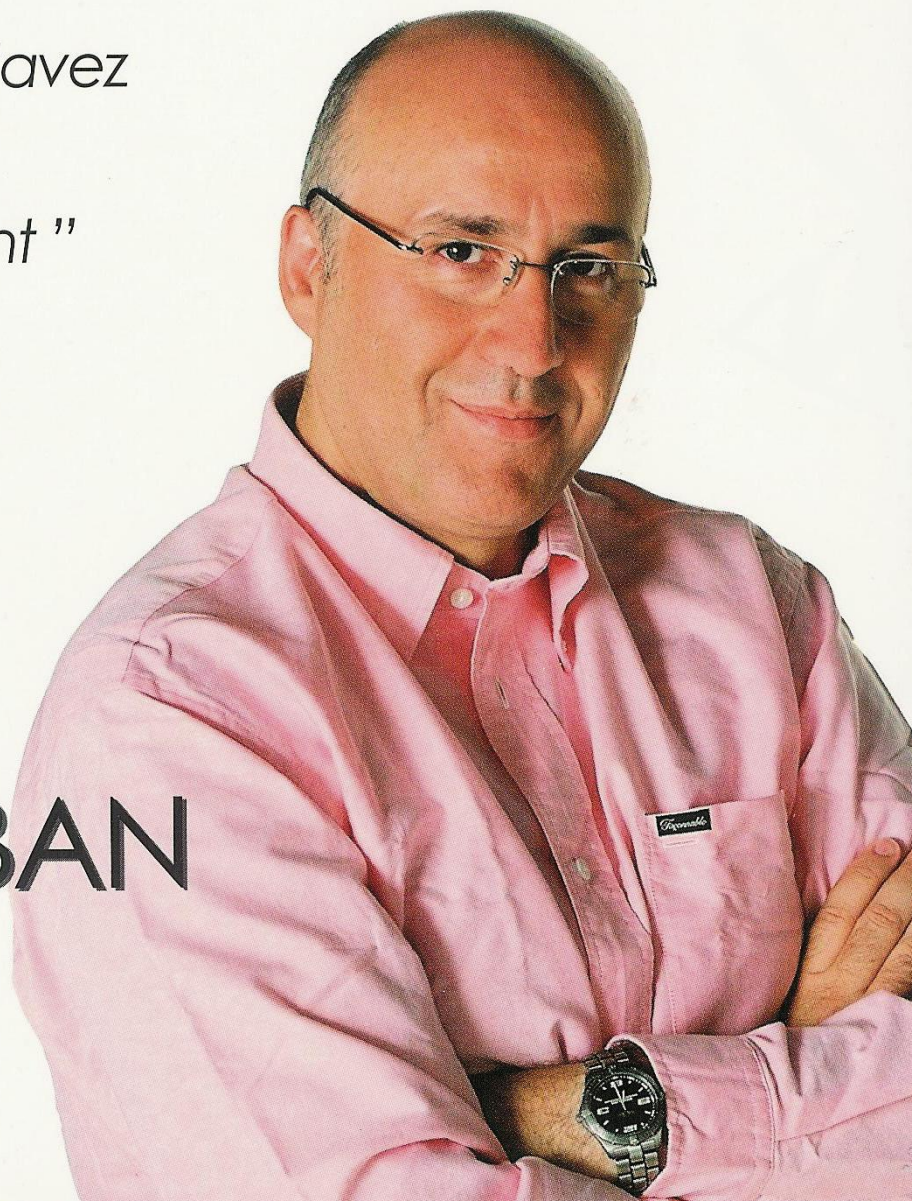
*“ ou tout ce que vous n'avez  
jamais appris à l'école  
à propos de votre argent ”*

**INDISPENSABLE**

Déjà le 9<sup>e</sup>  
tirage !

**OLIVIER SEBAN**

**MAXIMA**  
LAURENT DU MESNIL • EDITEUR





TOUT LE MONDE  
MERITE D'ETRE  
**RICHE**



**OLIVIER SEBAN**

**TOUT LE MONDE  
MERITE D'ETRE  
RICHE**

OU TOUT CE QUE VOUS N'AVE  
JAMAIS APPRIS À L'ÉCOLE À  
PROPOS DE VOTRE ARGENT

**MAXIMA**  
LAURENT DU MESNIL-ÉDITEUR

Créateur d'entreprise à 23 ans et millionnaire à 32, **Olivier Seban** partage son temps entre la gestion de son patrimoine (immobilier, bourse...) et l'animation de conférences et de séminaires au cours desquels il partage son expérience financière et explique les techniques et les stratégies mais surtout les attitudes qui permettent de prospérer dans un monde économique en constante évolution. Auteur de plusieurs ouvrages de référence sur la bourse, il doit aujourd'hui sa notoriété grandissante à ses talents de pédagogue et à la démonstration qu'il a faite que chacun d'entre nous peut accéder à la réussite financière et économique et que celle-ci n'est pas réservée à un petit groupe d'initiés.

L'auteur peut être contacté à l'adresse suivante :  
[olivier.seban@maxima.fr](mailto:olivier.seban@maxima.fr)

(infos/nouveautés/catalogue: [WWW.maxima.fr](http://WWW.maxima.fr))

**MAXIMA**  
LAURENT DU MESNIL EDITEUR

192, bd Saint-Germain, 75007 Paris  
Tél.: + 33 1 44397400 - Fax: + 33 1 45484688

© Maxima, Paris, 2007.  
ISBN: 2-84001-449-1

## SOMMAIRE

<b>Introduction : Fausses croyances et réalités</b> .....	11
Argent, tabous et fausses croyances .....	14
L'argent ne fait pas le bonheur: FAUX! .....	15
L'acquisition de richesses se fait au détriment des autres : FAUX! .....	16
S'enrichir demande beaucoup de temps: FAUX!.....	16
Il faut déjà avoir de l'argent pour s'enrichir: FAUX! .....	17
Pour prospérer, il suffit d'avoir un bon métier: FAUX! ....	18
Nous sommes condamnés à nous enrichir .....	19
Enrichissez-vous .....	22
Objectifs du livre .....	23
Vous êtes déjà riche, mais vous ne le savez pas .....	25
<b>1 : Un premier pas vers la richesse</b> .....	27
Comment devient-on riche? .....	27
Le secret .....	29
Une éducation à 200 millions de dollars .....	32
<b>2 : Le point de départ</b> .....	35
Payez-vous en premier .....	36
La famille Clactou .....	40
La famille Matuvu.....	41
La famille Chuipariche .....	42
Argent et richesse .....	44
Riche, c'est combien?.....	46
Dépensez avec votre tête, pas avec vos yeux ! .....	47
Où passe votre argent?.....	53

Stratégies de dépenses.....	57
Crédits à la consommation : le boulet .....	59
<b>3 : Principes d'enrichissement .....</b>	<b>61</b>
1 <sup>er</sup> principe : actifs et passifs .....	61
Surendettement .....	67
2 <sup>e</sup> principe : faites en sorte que vos euros valent plus cher. .	70
3 <sup>e</sup> principe: PEGR et GEPR .....	72
Objectifs de vie .....	75
N'ayez pas honte .....	77
Plan d'action.....	78
<b>4: Placements : la course contre l'inflation .....</b>	<b>81</b>
Comment enrichir vos arrières petits-enfants.....	82
Richesse et inflation.....	83
Quels placements choisir? .....	88
Procrastination .....	90
Time is money .....	92
<b>5 : Immobilier.....</b>	<b>95</b>
Archimède : précurseur de la finance moderne .....	96
Les banques et les crédits.....	108
Quelques précautions .....	111
Taux fixe ou taux variable? .....	112
Que faut-il acheter?.....	113
Quand ne faut-il pas acheter d'immobilier? .....	119
Que faire si vos revenus ne sont pas suffisants?.....	121
Où et comment trouver les bonnes affaires? .....	124
Les enchères .....	126
Immobilier et entreprise .....	127
Autres aspects de l'effet de levier .....	128



<b>6: La Bourse</b> .....	131
Quand acheter? .....	133
Quand vendre?.....	136
Quoi et comment acheter?.....	136
Quels marchés pour les années à venir? .....	144
Les intermédiaires.....	147
Bourse et émotions .....	148
Bourse et EDA.....	152
<b>7: L'entreprise</b> .....	155
La création d'entreprise .....	155
Les franchises .....	161
Le prix de l'indépendance .....	163
Le portage salarial.....	164
Continuez à vous payer en premier .....	166
<b>8: Chance et opportunité</b> .....	169
« 100 % des gagnants ont tenté leur chance ».....	169
Attention aux mirages .....	173
La première impression.....	175
Le meilleur moyen d'attirer la poisse.....	177
<b>9: Dormez sur vos deux oreilles</b> .....	181
Les placements .....	181
L'immobilier .....	182
La Bourse.....	185
L'entreprise.....	187
Vous et votre travail.....	190
Les cautions : la bombe à retardement .....	194
Les escrocs.....	197

<b>10: Demandez! On vous donnera .....</b>	<b>199</b>
Culot ou courage.....	200
Combien vous coûte votre manque de courage ? .....	202
Avec qui négocier .....	204
Comment perdre son temps.....	206
Gardez une attitude positive.....	206
Comment négocier.....	207
<b>11 : À vous de jouer .....</b>	<b>211</b>
Phase 1 : Payez-vous en premier et enclenchez le pilote automatique.....	213
Phase 2 : Le grand nettoyage.....	216
Phase 3 : Investissez .....	219
Spécial 2006 : Acheter, ou non, de l'immobilier aujourd'hui.....	221
Encore un petit effort .....	222
Les conseillers ne sont pas les payeurs .....	226
Mais comment font-ils? .....	227
Votre meilleur investissement : formez-vous ! .....	228
Je crois que j'ai oublié de vous dire quelque chose.....	230
<b>Remerciements.....</b>	<b>231</b>
Ils ont lu <i>Tout le monde mérite d'être riche</i> .....	233

## AVERTISSEMENT

Les exemples et stratégies décrits dans cet ouvrage ne peuvent être considérés comme des modèles absolus et reproductibles à l'identique. Ils ne servent que d'illustration aux propos de l'auteur, et ne peuvent en aucun cas être considérés comme de quelconques incitations, recommandations, sollicitations, prévisions, conseils d'achat ou de vente de produits financiers, immobiliers ou spéculatifs.



## INTRODUCTION

### FAUSSES CROYANCES ET RÉALITÉS

*Si l'argent ne fait pas le bonheur, rendez-le... !*  
Jules Renard

« Pourquoi certains d'entre nous sont-ils capables de s'enrichir, alors que d'autres n'y arriveront jamais? » Les obstacles sont-ils d'ordre matériel, spirituel ou psychologique? Avec le recul, j'ai acquis la certitude que seuls ceux qui ne savent pas ce qu'ils doivent faire pour s'enrichir n'y arriveront jamais, et que l'enrichissement est à la portée de tous à condition de posséder une éducation adaptée au sujet et d'avoir la volonté d'y arriver.

La bonne nouvelle : quand on ne sait pas nager, on peut toujours apprendre à le faire !

C'est pour cette raison que ce livre ne parle pas uniquement de votre argent mais de ce que vous devez faire pour le mettre à votre service et vous enrichir durablement.

Avant toute chose, il est nécessaire de laisser tomber vos *a priori* et tout ce que l'on vous a mis dans le crâne au sujet de l'argent et de son côté sulfureux. Ces croyances ne servent que d'alibis pour se conformer à une éducation parentale, scolaire, spirituelle et économique fondée sur la méfiance à son égard et l'ignorance de principes élémentaires qui régissent son fonctionnement. Elles

ne font que nourrir et renforcer des convictions erronées, trop communément admises, qui nous incitent à prendre les mauvaises décisions ou exprimer des avis bien trop tranchés sur le sujet.

D'une manière générale, la plupart de ces *grandes idées* sont fausses et ne font que générer des attitudes inadaptées à notre vie moderne. La conséquence directe de l'application de ces croyances et mensonges est un accroissement inéluctable des écarts entre les riches et les pauvres.

Deux paradoxes démontrent bien l'ambiguïté de nos comportements à l'égard de l'argent :

- bien que la plupart d'entre nous le convoitent officieusement, l'argent est officiellement détesté. Par les pauvres pour justifier qu'ils n'en ont pas. Par les riches qui jugent plus prudent de vivre cachés ;
- tout le monde veut gagner de l'argent, mais peu de personnes essayent vraiment de comprendre son fonctionnement pour en tirer le meilleur parti. Ce comportement timoré relevant plus souvent de l'ignorance des mécanismes de base ou de la peur du *qu'en-dira-t-on*.

Pourtant, l'argent est utilisé au quotidien par chacun d'entre nous. À la différence que les « riches » savent le mettre à leur service et ne se posent pas de questions pour leur avenir, alors que les plus « pauvres » le convoitent dès le 10 du mois et redoutent de le perdre dès qu'il faut l'utiliser en dehors du quotidien. Cette réaction craintive aura souvent pour effet de paralyser ou de freiner leurs actions au moment opportun. Ainsi, ils manquent les opportunités qui pourraient les aider à *changer de camp*.

C'est parce que nous avons tous besoin de manger et de nous loger que notre vie en société est avant tout économique, et que l'argent est omniprésent dans notre quotidien. Ce qui implique que notre qualité de vie sera inévitablement la conséquence de nos actes et de nos décisions économiques. Dès lors, il nous reste deux solutions : le boudier ou l'appriivoiser.

Si vous tenez réellement à vous enrichir mais que vous êtes fâché avec l'argent, vous avez intérêt à vous réconcilier rapidement. En effet, si vous ne l'aimez pas un minimum, si vous n'apprenez pas à le connaître, il y a peu de chance qu'il daigne travailler pour vous.

L'enrichissement c'est avant tout une grande aventure humaine et une expérience de vie souvent unique (dans tous les sens du terme). Mais force est de constater que peu de choses nous préparent à la vivre correctement, et sûrement pas l'école qui renforce son aspect mystique par le simple fait que le thème de l'argent n'est jamais abordé en classe. École qui se borne à dispenser une connaissance adaptée à la vie professionnelle, tout en « oubliant » l'aspect économique du quotidien. Résultat, et sans connaissance préalable des mécanismes de l'argent, la plupart des jeunes sont happés par la société de consommation et n'hésitent pas à contracter des crédits à tort et à travers pour se payer les jouets de la vie moderne. Conséquence: on observe une explosion du surendettement chez les moins de 25 ans.

Pire encore, ceux-ci entrent dans la vie active en reproduisant les schémas parentaux sans se poser de questions. Ils travaillent toute leur vie pour payer leurs factures, rembourser leurs crédits, acquitter leurs impôts, et comptent sur l'État pour assurer leur

retraite. Au final, ils ne travaillent plus pour vivre, mais vivent uniquement pour travailler.

## **Argent, tabous et fausses croyances**

À l'inverse des Anglo-Saxons, beaucoup moins complexés sur le sujet, je ne vous apprendrai rien en déclarant que l'argent est mal vu dans nos sociétés judéo-chrétiennes. Ce blocage typiquement latin, conséquence de l'héritage spirituel d'un certain nombre de *certitudes* plus ou moins bien assumées, s'avère être un puissant frein à l'enrichissement. Et que ce soit au travers des religions, des sectes ou d'autres instances manipulatrices, une bonne partie du monde repose sur de fausses croyances, rarement vérifiées, qui se révèlent génératrices de comportements biaisés et inadaptés. L'argent n'échappe pas à la règle. Et pour toutes les raisons déjà évoquées et sur lesquelles je reviendrai plus loin, j'estime que tout ceci représente un danger réel.

D'une manière générale ces comportements reposent sur des croyances essentiellement d'ordre psychologique ou comportemental que l'on appelle croyances limitatives. Celles-ci ne font qu'ériger des barrières qui nous empêchent d'agir en générant des fausses excuses du type : « je n'y arriverai pas, je n'ai pas le temps, je n'ai pas les moyens », souvent parce qu'il est plus facile de ne pas savoir, de ne pas agir et de ne rien changer. Ou encore, par conformisme, facilité et tranquillité d'esprit, nous avons tendance à reproduire les schémas parentaux, parce que ne pas changer notre modèle principal (celui de nos parents) c'est, en principe, ne pas prendre de risque! Donc pas de remise en cause et nous restons dans les cercles vicieux.



Ces fausses croyances nous paralysent et sont généralement infondées. Et si nous nous référons aux études économiques qui rapportent que 20 % de la population détiennent 80 % des richesses, nous pouvons logiquement penser que ces croyances sont perpétuées par la plus grande majorité qui ne fait que véhiculer des idées incitant la reproduction de modèles habituels et inefficaces, jamais remis en question. Au final, elles ne font que générer des comportements qui vont à l'encontre de nos objectifs de richesse. Elles sont pourtant communément admises et enfouies dans ce que j'appellerais notre *subconscient actif* relatif aux actions que nous effectuons quotidiennement sans y réfléchir.

Penchons-nous sur les plus importantes et regardons en quoi nous pouvons modifier notre comportement pour atteindre nos objectifs.

### **Croyance n° 1 : L'argent ne fait pas le bonheur: FAUX!**

Certainement la plus grosse escroquerie morale de tous les temps! Si vous avez besoin de vous en convaincre, demandez à un pauvre ce qu'il en pense. Seuls les utopistes croient ou veulent encore croire que l'argent n'a rien à voir avec le bonheur. Je ne sais pas d'où vient cette croyance, certainement de riches qui ne veulent pas vendre la mèche, mais si l'argent ne fait pas le bonheur à lui seul, je pense que beaucoup d'entre vous seront d'accord pour dire qu'il y contribue fortement.

Indéniablement, si vous savez l'utiliser pour le bien-être de ceux que vous aimez, il sera sans aucun doute votre plus fidèle allié. Il vous permettra d'évacuer la peur du lendemain, de profiter de la

vie et de ses plaisirs en apportant une sérénité propice à l'épanouissement de chacun.

### **Croyance n° 2: L'acquisition de richesses se fait au détriment des autres: FAUX!**

Cette idée typiquement issue de notre éducation judéo-chrétienne sert avant tout d'alibi pour justifier une politique d'inaction ou générer des avis négatifs envers ceux qui essayent de s'enrichir. Je remarque surtout qu'il est plus facile de dénigrer ceux qui agissent que d'agir soi-même.

Ce type de croyance permet également de justifier son ignorance de l'argent, et d'être bien vu par la majorité bien-pensante. En réalité, la plupart des investissements que vous serez amené à réaliser seront purement et essentiellement basés sur des relations gagnant/gagnant. Lorsque vous achetez des actions en bourse, même si vous ne savez pas exactement qui vous les vend (c'est noyé dans le flux des transactions), vous n'avez pas lésé le vendeur. Généralement il met ses actions en vente parce qu'il estime qu'elles vont baisser et/ou que le gain réalisé lui suffit. De votre côté, vous décidez de les acheter car vous pensez qu'elles vont monter. Même si chacune des deux parties a une raison diamétralement opposée à celle de l'autre de concrétiser cette transaction, aucune des deux n'a été flouée.

### **Croyance n° 3: S'enrichir demande beaucoup de temps: FAUX!**

Une croyance de fainéant! Hormis quelques cas très spécifiques, je ne connais personne qui se soit enrichi en quelques jours. Un

minimum de temps est nécessaire pour laisser grandir les arbres qui porteront les fruits de votre richesse. Ne croyez pas pour autant que cet enrichissement prendra vingt ou trente ans. Dans beaucoup de cas, vous pouvez vous enrichir en une dizaine d'années, et générer suffisamment de richesse pour entrevoir un avenir plus serein.

En ce qui concerne le temps de travail requis pour s'enrichir, il est évident que cela ne tombera pas tout seul dans votre poche et que vous devrez y consacrer un peu temps. Disons trente minutes par mois... et encore, pas tous les mois! Dans la pratique s'enrichir ne prend pas plus de temps que de s'appauvrir. C'est surtout et avant tout une façon d'appréhender les choses. Seul le mode de pensée et la nature de ces pensées détermineront le comportement que vous adopterez vis-à-vis de l'argent, et vous conduiront dans une direction ou une autre.

#### **Croyance n° 4: Il faut déjà avoir de l'argent pour s'enrichir: FAUX!**

Encore une fausse croyance qui limite l'action. En adhérant à ce principe, vous sous-entendez qu'en naissant pauvre ou désargenté, il est inutile d'essayer de s'enrichir. Toutes les stratégies d'enrichissement que je vous propose dans ce livre partent du principe que vous n'avez aucun patrimoine, et je vous démontrerai sans ambiguïté qu'il est possible de s'enrichir en suivant des stratégies simples et accessibles à tous. Par-dessus tout, vous découvrirez qu'en matière d'argent beaucoup de personnes ordinaires sont capables de faire des choses extraordinaires.

La seule chose dont vous aurez besoin c'est le désir d'y arriver, pas d'argent.

## **Croyance n° 5: Pour prospérer, il suffit d'avoir un bon métier: FAUX!**

Rappelez-vous ce que disaient vos parents (ou ce que vous dites peut-être à vos enfants) : « Travaille bien à l'école, pour avoir un bon métier ». C'est ce que la plupart des parents répètent à leurs enfants. Parce que c'est un schéma rassurant (surtout pour eux), que de disposer d'une paye qui tombe tous les mois. Pourtant, si vous voulez vraiment vous enrichir la réalité est tout autre. Lisez les journaux économiques ou *people*, qui relatent la réussite de Monsieur X ou Y. Aucun article ne mentionnera qu'ils ont fait fortune en allant au travail sagement chaque jour de la semaine.

Je ne suis pas en train de vous dire que vous ne pourrez pas vous enrichir même si vous travaillez dans l'administration. Je dis seulement qu'il y a peu de chance que vous arriviez à vous enrichir avec votre seul salaire. En revanche, comme tous ceux qui n'ont pas de patrimoine, votre emploi et/ou votre capacité de travail représentent un actif important qui, correctement utilisé, sera votre première source de richesse. Je vous montrerai comment l'utiliser au mieux pour évoluer et franchir les barrières.

La vraie réponse, et une des solutions à l'enrichissement, ce n'est pas de travailler dur mais de travailler intelligemment. Travailler plus dur peut être générateur d'augmentation, mais c'est surtout **la façon dont vous utiliserez votre argent qui décidera de votre avenir**. Le but est d'avoir deux emplois : un pour vous, un autre pour votre argent. Faites en sorte de l'utiliser au mieux et il deviendra votre plus fidèle serviteur et travaillera pour vous sans relâche 24 h sur 24, 7 jours sur 7. Et ne pensez pas que vous aurez besoin de beaucoup de temps ou d'énergie. Paradoxalement, vous découvrirez que l'enrichisse-