

## Vente d'un bien immobilier

### Remarques importantes



La vente d'un bien immobilier n'est pas une entreprise ordinaire, et elle soulève de nombreuses questions. Les étapes principales vous sont résumées ci-après.

#### Prévoir suffisamment de temps

La vente d'un bien immobilier peut rapidement s'éterniser sur plusieurs mois. Entre la première annonce et la conclusion du contrat, une année entière peut s'écouler. Ne vous laissez pas guider par l'impatience. Dans de nombreux cas, le prix de vente qui résulte d'une telle décision est inférieur au prix souhaité. Une prise de contact en temps utile avec le notaire, l'office du registre foncier et la banque vous assure par ailleurs une exécution rapide du transfert de propriété.

#### Connaître le prix de vente

Le prix de vente résulte toujours de l'offre et de la demande. Pour réussir les négociations de vente, le vendeur doit connaître la valeur du bien immobilier. A cette fin, des estimations faites par des spécialistes ou des évaluations hédonistes en se basant sur des objets similaires peuvent aider à déterminer un prix réaliste de l'offre.

#### Etablir le dossier de vente

Etablir un dossier de vente complet produit une impression de professionnalisme et facilite les négociations. Un bon dossier de vente doit au minimum contenir les éléments suivants:

- Situation de l'immeuble/de la commune/de la ville (y c. des indications relatives à l'infrastructure)
- Description et données de l'objet (y c. le prix)
- Photos
- Plan du cadastre et plan d'ensemble

#### Préparer la visite de l'objet

Lors d'une visite, la première impression est déterminante. Veillez au rangement et à la propreté de l'objet et aux alentours. Vérifiez le bon fonctionnement des appareils et des installations. Une visite guidée professionnelle de l'objet laisse une bonne impression sur les acheteurs potentiels.

#### Trouver la meilleure solution pour l'hypothèque actuelle

La date de vente coïncide rarement avec l'échéance d'une hypothèque. La résiliation d'une hypothèque existante peut ainsi entraîner des coûts. Ces coûts sont calculés à partir de la différence entre le niveau des taux lors de la conclusion de l'hypothèque et le niveau actuel des taux, l'échéance résiduelle ainsi que le montant de l'hypothèque. Plus la durée restante de l'hypothèque est importante, plus les coûts afférents sont élevés. Ces coûts doivent être pris en compte dans le prix de vente. Il est également possible de convenir avec l'acheteur et la banque d'une reprise des conditions hypothécaires. Si vous faites l'acquisition d'un nouvel objet, vous avez également la possibilité de transférer l'hypothèque sur le nouveau bien immobilier.

#### Réinvestir ou rembourser les fonds du 2<sup>e</sup> pilier

Si des fonds du 2<sup>e</sup> pilier ont été utilisés pour l'achat d'un bien immobilier, ces derniers doivent être reversés dans le 2<sup>e</sup> pilier après la vente de l'immeuble, pour autant que le produit de la vente n'ait pas été réinvesti dans la propriété du logement à usage propre dans un délai de deux ans. Une police de libre passage ou un compte de libre passage peut être ouvert pour le montant anticipé. L'obligation de remboursement mentionnée ci-dessus ne concerne que le produit. Notez par ailleurs

que l'autorisation de radiation de la restriction de vente doit être obtenue auprès de l'institution de prévoyance avant la vente.

### Prise en compte des impôts et des coûts

La vente d'un bien immobilier entraîne dans tous les cantons des impôts sur les gains immobiliers dont le montant dépend de la durée de possession et des frais d'investissement. Ils varient d'un canton à l'autre. En outre, des droits de mutation peuvent également être dus en fonction du canton. En cas de remploi immobilier, un ajournement de l'impôt sur les gains immobiliers peut éventuellement faire l'objet d'une demande. Si un bien immobilier fait partie de la fortune commerciale, d'autres conséquences fiscales et cotisations sociales sont à prendre en considération. Une réserve destinée au coût du transfert de propriété (notaire, office du registre foncier etc.) et aux impôts est conseillée.

### Conseil optimal

Pour développer une solution durable et adaptée à vos besoins, un conseil optimal est nécessaire. C'est la raison pour laquelle nous adoptons une approche holistique adaptée à votre situation. Nous pouvons ainsi vous accompagner dans

l'évaluation de la valeur d'un objet, et examiner avec vous le montant des coûts d'une radiation anticipée de votre hypothèque, vérifier la possibilité d'un transfert d'une hypothèque existante ou encore vous aider à investir le produit de la vente.

Des connaissances approfondies, des instruments de conseil de pointe, des outils de calcul modernes et un suivi étroit réalisé par nos experts hypothécaires sont autant d'atouts que nous estimons aussi importants que la réalisation efficace et rapide de votre requête.

Dans le cadre de l'entretien de conseil avec nos experts hypothécaires, nous nous assurons que vous bénéficiez d'un conseil optimal.

---

### Contactez-nous

Nos conseillers sont à votre disposition pour un entretien personnel.

Appelez-nous au 0844 100 112\*;  
du lundi au vendredi, de 8h00 à 20h00.

Informations complémentaires sur notre site

**[credit-suisse.com/hypothèques](https://credit-suisse.com/hypothèques)**

\* Les communications téléphoniques peuvent être enregistrées.

## CREDIT SUISSE (Suisse) SA

Case postale 100

CH-8070 Zurich

**[credit-suisse.com](https://credit-suisse.com)**

Les informations fournies constituent un support marketing. Elles ne doivent pas être interprétées comme un conseil financier ou autre fondé sur la situation personnelle du destinataire ni comme le résultat d'une analyse indépendante et objective. Les informations fournies dans le présent document ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent ni une offre ni une incitation visant à la conclusion de quelque transaction financière que ce soit. Les informations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales (ci-après CS) avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Les informations et les opinions exprimées dans le présent document reflètent celles du Credit Suisse au moment de la rédaction et sont sujettes à modification à tout moment sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables. Le CS ne fournit aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité de ces informations et décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Les informations fournies dans le présent document sont réservées au seul usage de son destinataire. Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ces informations ou une copie de celles-ci aux Etats-Unis ou de les remettre à une personne US (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit du CS est interdite. Les principaux risques associés aux placements immobiliers incluent la liquidité limitée du marché immobilier, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires, l'évaluation subjective des immeubles, les risques intrinsèques liés à la construction d'immeubles et les risques environnementaux (p. ex. terrains contaminés).  
Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.