



GUIDE · ACHETER

Financer *son achat*

Le calcul que fera votre banque, avant votre première visite : taux théorique, fonds propres, frais d'achat vaudois, et ce qu'elle vous demandera.

5 % le taux théorique que teste la banque	20 % de fonds propres au moins, frais en plus	3,2 à 4,3 % de frais d'achat dans le canton de Vaud
--	--	--



01 EN BREF

Combien pouvez-vous *vraiment acheter* ?

L'instrument offert de la page Capacité fait le calcul de la banque avant la première visite, en deux minutes, sans inscription. Le calcul se fait dans votre navigateur : rien ne nous parvient tant que vous n'envoyez pas le résultat.

5 %

d'intérêt théorique, pas le
taux du jour

33 %

du revenu brut, au plus,
pour les charges

80 %

de la valeur, au plus,
financés par la banque

10 %

de fonds propres au moins
hors deuxième pilier

02 LE CALCUL DE CAPACITÉ

Ce que l'instrument *vous demande*

**Le prix d'achat**

Laissé vide, le calcul donne le prix maximal que vous pouvez viser.

**La valeur de la banque**

Si elle est connue : la banque finance sur la plus basse des deux valeurs.

**Vos fonds propres**

Épargne, titres, donation, deuxième et troisième piliers ; dont la part du deuxième pilier, en retrait ou mise en gage.

**Le revenu brut du ménage**

Salaires, treizième, bonus réguliers.

**Les crédits et leasings**

La charge annuelle des crédits, leasings et pensions.

**L'âge de l'aîné**

Il fixe l'horizon de l'amortissement, avant 65 ans.

**Le revenu à la retraite**

Facultatif : AVS et LPP, si vous les connaissez.

**Deux réglages**

Le taux réel du jour et le droit de mutation communal de votre commune.

Le résultat montre deux mensualités : le test de la banque, à 5 %, et ce que vous paierez vraiment, au taux réel. Le calcul est indicatif, fondé sur les règles usuelles des banques suisses ; il ne vaut pas accord de financement.



03 LA RÈGLE DE LA BANQUE

Ce qui décide *de votre achat*

Le taux théorique	La banque calcule vos intérêts à 5 %, pas au taux du jour, ajoute l'amortissement et 1 % du prix pour l'entretien : le tout doit rester sous un tiers du revenu brut.	La quotité	La banque finance jusqu'à 80 % de la valeur : il faut donc au moins 20 % de fonds propres, dont 10 % au moins hors deuxième pilier.
Le premier rang	Jusqu'aux deux tiers de la valeur, la dette est bien garantie.	Le deuxième rang	Entre deux tiers et 80 %, plus risqué : il est amorti en 15 ans, ou avant 65 ans si la retraite arrive plus tôt.
La plus basse des deux valeurs	La banque finance sur le prix ou sur sa propre estimation, la plus basse. Un bien à un million estimé 900'000.- : 720'000.- de prêt au plus, et 80'000.- de fonds propres de plus.	L'âge et la retraite	Si le revenu à la retraite est indiqué, le calcul montre le taux d'effort à la retraite. La banque refera ce calcul avec les rentes : il faut alors prévoir un amortissement plus rapide.

04 LES FONDS PROPRES

Ce que la banque *retient*

Au moins 20 % du prix, dont 10 % au moins hors deuxième pilier : épargne, titres, donation, troisième pilier. Le deuxième pilier complète, en retrait ou en mise en gage.



Les frais d'achat se paient en argent propre

La banque ne finance pas les frais d'achat : ils s'ajoutent aux 20 % du prix. Sur un million : 200'000.- de fonds propres plus 43'000.- de frais, soit environ 243'000.-.

05 APRÈS LE CALCUL

Du chiffre *à la preuve*

Votre calcul par courriel. Vous indiquez votre projet, votre horizon et où vous cherchez ; le détail arrive par courriel et votre espace acheteur s'ouvre. Si vous le demandez, Alexandre vous appelle sous 24 heures ouvrables : ce que la banque demandera, et dans quel ordre ; comment renforcer le dossier avant la première visite.

Le passeport acheteur, 190.-. Ce chiffre est une estimation. Alexandre vérifie vos pièces et confirme votre capacité par écrit, sous trois jours ouvrables : une capacité datée, au taux théorique des banques, à joindre à vos offres. Valable six mois.



06 LES FRAIS D'ACHAT VAUDOIS

Environ 3,2 à 4,3 % du prix, *en plus du prix*

POSTE	TAUX	CE QUE C'EST
Droit de mutation cantonal	2,2 %	L'impôt de l'État de Vaud sur le transfert de propriété
Droit de mutation communal	0 à 1,1 %	La part de la commune : jusqu'à la moitié du taux cantonal, selon la commune
Notaire, registre foncier, cédules	~1 %	Davantage si l'hypothèque est forte
Total	~3,2-4,3 %	Selon la commune ; le notaire donne le chiffre exact

Les droits de mutation sont en principe à la charge de l'acheteur. L'ensemble se paie le jour de l'acte, chez le notaire.

07 CE QUE LA BANQUE DEMANDERA

Les pièces, *et dans quel ordre*

☐ Les trois dernières fiches de salaire

☐ La dernière déclaration d'impôt

☐ Le certificat de prévoyance du deuxième pilier

☐ Les relevés des fonds propres

☐ Une pièce d'identité

☐ Le permis de séjour, s'il y a lieu

I

L'accord de principe

Le passeport acheteur et l'accord de principe de la banque, avant de chercher.

II

Recherche et visites

Votre budget connu, vous visitez ce que vous pouvez financer.

III

L'accord ferme

L'offre, puis l'accord bancaire ferme sur le bien précis.

IV

La caisse de pension

Si le deuxième pilier est utilisé : plusieurs semaines, à déposer dès la promesse signée.

V

L'acte

Chez le notaire : le prix, les frais, la propriété.

Délais usuels vaudois, à confirmer avec la banque et le notaire. Si vous vendez votre logement, comptez quatre à six mois jusqu'à l'acte ; locataire, la résiliation se fait le plus souvent trois mois avant une échéance, par lettre recommandée.

Faites le calcul *de votre banque*

Deux minutes, sans inscription. Recevez le détail par courriel et, si vous le demandez, Alexandre vous rappelle sous 24 heures ouvrables.

TÉLÉPHONE

021 312 85 58

jour et nuit, week-end compris

COURRIEL

hello@affinites.ch

réponse sous 24 heures ouvrables



Cette prestation en
ligne

Alexandre · Affinités Immobilier
Avenue de Lavaux 70A, 1009 Pully

NOS PRESTATIONS



Avis de valeur



Essentiel



Premium



Commercial



Passeport



Diagnostic



Accompagnement



La Chasse