



GUIDE · INVESTIR

Les pièces : *immeuble, fonds, surfaces*

Les listes à cocher pour vendre un immeuble, céder un fonds de commerce ou louer des surfaces, et les pièces qu'un acquéreur doit demander avant de faire une offre.

3 ans

de comptes de gérance ou d'exercices

3 Mo

au plus par fichier déposé

Votre accord

avant toute transmission à un acquéreur



01 EN BREF

Un immeuble se juge sur pièces

Sans pièces, aucun chiffre ne peut être confirmé, et aucune banque ne s'engagera. Plus le dossier est complet tôt, plus l'acheteur et sa banque décident vite.

Inutile de tout avoir le premier jour : nous vous disons où obtenir ce qui manque.

02 VENDRE UN IMMEUBLE

Les pièces d'un immeuble de rendement

☐ État locatif à jour☐ Baux et avenants☐ Comptes de gérance des trois dernières années☐ Travaux réalisés et planifiés☐ Extrait du registre foncier☐ Plans☐ Acte de propriété☐ Plan cadastral☐ CECB☐ Assurance bâtiment

Utiles aussi : servitudes et mentions connues, montant et échéance de l'hypothèque, contraintes de calendrier.



Le CECB

Le certificat énergétique cantonal des bâtiments est exigé à la vente dans le canton de Vaud. S'il manque, nous le commandons à un expert certifié dès le mandat ; il est à la charge du vendeur.



03 CÉDER UN FONDS

Les pièces *d'un fonds de commerce*

- | | |
|---|--|
| ☐ Bilans et comptes de résultat des trois derniers exercices | ☐ Inventaire de l'agencement et du matériel |
| ☐ Bail commercial et avenants | ☐ Autorisations d'exploiter |
| | ☐ Effectif et contrats en cours |



La confidentialité

Le fonds se présente anonymement. L'adresse, l'enseigne, les comptes et les photos ne sont remis qu'après un engagement de confidentialité signé, à un repreneur dont le projet et le financement ont été vérifiés. Les chiffres déclarés par le cédant sont vérifiés sur les comptes.

04 LOUER DES SURFACES

Les pièces *de locaux et bureaux*

- | | |
|---|--|
| ☐ Plans et surfaces | ☐ Affectation autorisée |
| ☐ Loyer et charges actuels | ☐ Disponibilité |

05 LE DÉPÔT

Vos pièces, *dans votre espace vendeur*



Le format

PDF, JPG ou PNG, 3 Mo au plus par fichier ; une photo prise au téléphone convient.



La lecture

Un état locatif est lu par l'intelligence artificielle, qui en rédige une synthèse et relève les points d'alerte, contrôlés par le courtier.



La zone protégée

Vos pièces sont consultées uniquement par votre courtier.



Votre accord

Un document n'est transmis à un acquéreur qu'avec votre accord.



06 CÔTÉ ACQUÉREUR

Les pièces à demander *avant de faire une offre*

Les revenus

- | | |
|--|--|
| ☐ État locatif signé et daté | ☐ Historique des relocations et impayés |
| ☐ Copie de tous les baux et avenants | ☐ Litiges et contestations en cours |
| ☐ Encaissements des douze derniers mois | |

Les charges

- | | |
|---|--|
| ☐ Décomptes de charges des deux dernières années | ☐ Impôt foncier et estimation fiscale |
| ☐ Polices ECA et responsabilité civile | ☐ Contrats d'entretien en cours |
| ☐ Contrat de gérance et de conciergerie | |

Le bâtiment

- | | |
|--|---|
| ☐ Extrait du registre foncier et servitudes | ☐ Travaux réalisés et à prévoir |
| ☐ Plans et surfaces par lot | ☐ Autorisations et éventuelles restrictions cantonales sur les logements loués |
| ☐ Certificat énergétique CECB | |

Ces pièces permettent de confirmer les chiffres du calcul de rendement (document D20). Alexandre peut reprendre l'objet avec vous : baux, loyers de marché, travaux.

Réunir *votre dossier*

Un premier échange en toute confidentialité : nous vous disons quelles pièces réunir, et où les obtenir.

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