



RÉFÉRENCE · GLOSSAIRE

Les mots *de l'immobilier*

Les termes de l'immobilier vaudois et ceux de la maison, expliqués simplement. Pour une situation précise, le notaire, la banque ou la fiduciaire font foi.

30 termes

de l'immobilier vaudois et de la maison

5 familles

le bien, la valeur, le financement, la vente, la maison



01 LE BIEN ET SES PIÈCES

Ce que dit *le dossier*

PPE	Propriété par étages : la forme de copropriété d'un appartement. Chacun possède son lot et une part des parties communes, régies par un acte constitutif et un règlement.	Procès-verbaux d'assemblée	Les décisions de l'assemblée des copropriétaires d'une PPE : travaux votés, charges, litiges. On lit ceux des trois dernières assemblées.
Fonds de rénovation	La réserve que constitue une PPE pour financer les gros travaux de l'immeuble. Son état dit ce qui reste à payer.	Registre foncier	Le registre public qui établit qui possède un immeuble, et avec quelles charges. L'extrait demandé à la vente a moins de six mois.
Servitude	Un droit ou une charge inscrit au registre foncier au profit d'un autre fonds ou d'une personne : passage, vue, canalisation. Elle suit le bien.	CECB	Certificat énergétique cantonal des bâtiments. Exigé à la vente dans le canton de Vaud, à la charge du vendeur.
ECA	L'Établissement cantonal d'assurance, qui assure les bâtiments vaudois contre l'incendie et les éléments naturels. Sa police fait partie du dossier.	État locatif	La liste des loyers d'un immeuble, lot par lot. Il se vérifie sur un état signé par la gérance, les baux et les encaissements.

02 LA VALEUR

Ce que vaut *un bien*

Avis de valeur	L'estimation écrite d'un bien après visite : trois lectures, une fourchette, un prix de mise en vente conseillé et la valeur bancaire. Offert chez nous.	Valeur bancaire	Ce qu'une banque retiendra pour financer un acheteur. Elle prête sur la plus basse des deux valeurs, le prix ou sa propre estimation.
Valeur hédoniste	La valeur qu'annonce un modèle statistique, de la famille de ceux qu'utilisent les banques, à partir des caractéristiques du bien.	Valeur de rendement	Pour un bien loué : le revenu net divisé par un taux de capitalisation.



03 LE FINANCEMENT

Ce que la banque *regarde*

Fonds propres	L'argent que l'acheteur apporte lui-même : au moins 20 % du prix pour un logement que l'on habite, dont 10 % hors deuxième pilier, plus les frais d'achat.	Deuxième pilier	La prévoyance professionnelle. Elle peut servir de fonds propres pour un logement habité, en retrait ou en nantissement, jamais pour un immeuble de rendement.
Taux théorique	Le taux d'intérêt de 5 % que les banques appliquent pour tester la charge, quel que soit le taux du jour.	Taux d'effort	La part du revenu brut que représentent l'intérêt théorique, l'amortissement et l'entretien : au plus un tiers.
Amortissement	Le remboursement d'une partie de la dette. Le deuxième rang, entre deux tiers et 80 % de la valeur, s'amortit en quinze ans ou avant 65 ans.	Capacité d'achat	Le prix le plus haut qu'une banque peut financer selon ses règles. Notre calcul en ligne est offert et ne vaut pas accord de financement.

04 LA VENTE ET L'ACTE

Du mandat *aux clés*

Mandat exclusif	Le contrat de courtage écrit qui confie la vente à un seul courtier pour une durée fixée. Chez nous, six mois, renouvelable.	Clause de suite	La clause qui maintient la rémunération si la vente se conclut après le mandat avec un acquéreur présenté pendant celui-ci.
Bon de visite	Le document signé à chaque visite, preuve de la présentation du bien à un acquéreur.	Acte authentique	L'acte de vente reçu par le notaire. Ce jour-là, la propriété est transférée et le prix versé.
Droits de mutation	L'impôt dû au transfert de propriété : 2,2 % du prix pour le canton, plus une part communale de 1,1 % au plus. En principe à la charge de l'acheteur.	Gain immobilier	L'impôt dû par le vendeur sur le bénéfice réalisé ; son taux baisse avec la durée de possession. Le montant exact relève de l'administration cantonale des impôts et du notaire.



05 LES MOTS DE LA MAISON

Ce que nous *nommons*

Indice d’Affinité	La justesse du lien entre un acquéreur et un bien, sur 100 : finance, programme, lieu, moment, qualités. Il déclare toujours sa fiabilité.	Passeport acheteur	La capacité d’achat vérifiée sur pièces par Alexandre, datée, valable six mois. Il ouvre l’avant-première et les ventes discrètes.
Avant-première	Pendant dix jours avant toute diffusion, un bien présenté aux seuls passeports vérifiés dont le projet correspond.	Vente discrète	Un bien jamais publié, présenté un à un aux seuls passeports vérifiés. On dit aussi hors marché, ou off-market.
Sortie libre	Si nous ne tenons pas nos engagements de service, le mandat se résilie sans frais après 60 jours.	Rapport du lundi	Chaque lundi, l’état de la vente par courriel : annonces vues, visites, retours, offres, avancement du dossier.



Pour aller plus loin

L’Indice d’Affinité est expliqué sur affinites-immobilier.ch/affinite ; la capacité d’achat se calcule en deux minutes sur [/capacite](https://affinites-immobilier.ch/capacite), le rendement d’un immeuble sur [/rendement](https://affinites-immobilier.ch/rendement). Ces instruments sont offerts.

Pour un cas précis, la règle générale ne suffit pas : le notaire, la banque ou la fiduciaire font foi.

Un mot *vous échappe* ?

Posez la question au Conseiller, en ligne, ou appelez-nous : Alexandre vous répond.

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