



KIT · ACHETER

Le kit de *l'acheteur*

Tout ce qu'il faut lire avant d'acheter : la maison, les quatre marches, le passeport acheteur et le financement.

4

fiches réunies

23

pages



SOMMAIRE

Ce kit *contient*

Quatre fiches de la bibliothèque d’Affinités Immobilier, réunies dans un seul document. Chacune garde sa couverture, son médaillon et sa dernière page de contact.

RÉF.	FICHE	CE QU'ELLE CONTIENT	PAGE
A1	La maison en bref	L'agence immobilière d’Affinités, établie à Pully. L’intelligence artificielle pour la preuve et la vitesse, un courtier pour la confiance.	p. 3
C11	Acheter avec nous	De votre côté de la table, une marche à la fois. Quatre forfaits fixes, chacun contenant celui d’en dessous, jamais un pourcentage.	p. 8
C12	Le passeport acheteur	Votre financement, prouvé avant la visite. Daté, valable six mois, il accompagne vos offres et vous ouvre les biens que le marché ne voit pas.	p. 14
C16	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.	p. 19

Toutes nos fiches, séparément : affinites-immobilier.ch/documentation



PRÉSENTATION · LA MAISON

La maison *en bref*

L'agence immobilière d'Affinités, établie à Pully. L'intelligence artificielle pour la preuve et la vitesse, un courtier pour la confiance.

10 ans

d'expérience de la transaction

Plus de 200

transactions, résidentielles et
commerciales

Jour et nuit

le téléphone répond, week-end
compris



01 QUI NOUS SOMMES

Une agence née *d'un cabinet IA*

Affinités accompagne les PME romandes dans leur passage à l'intelligence artificielle. Affinités Immobilier applique la même discipline à la transaction : chaque donnée officielle lue, chaque chiffre justifié, chaque étape tenue par un système et contrôlée par un professionnel.

Le métier de courtier n'a presque pas changé en trente ans, alors que l'information sur un bien est devenue publique, abondante et calculable. L'intelligence artificielle ne vend pas votre bien : elle apporte la preuve, la vitesse et la mémoire de chaque dossier. Le jugement, la visite et la négociation restent humains.

10 ans

d'expérience de la transaction

200+

transactions réussies

48 h

pour un avis de valeur écrit, offert

24 h / 24

le téléphone répond, 7 jours sur 7

02 LA RÉPARTITION DES RÔLES

La machine prouve, *le courtier tranche*

L'intelligence artificielle lit le registre fédéral des bâtiments et les cadastres dès l'adresse saisie ; ajuste chaque comparable avec l'indice officiel de l'OFS ; lit les procès-verbaux, les certificats énergétiques et les baux ; qualifie chaque acheteur selon le calcul de sa banque ; rédige les annonces en trois langues.

Le courtier visite le bien : la lumière, l'état réel, le bruit, ce qu'aucune donnée ne voit. Il arrête le prix et le défend, décide de chaque présentation, conduit les visites, négocie, vérifie le financement des offres et coordonne la banque et le notaire jusqu'à l'acte.

L'IA lit et rédige, l'arithmétique ordonne, l'humain tranche. Et c'est toujours le client qui choisit.



03 VOTRE INTERLOCUTEUR

Alexandre, *du premier appel aux clés*

Le parcours	Courtier formé à l'USPI, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier. Fondateur d'Affinités.	L'expérience	Dix ans de transaction et plus de deux cents transactions réussies, résidentielles et commerciales.
La méthode	Il conduit chaque mandat lui-même, de l'estimation à la remise des clés : pas de relais, pas de centre d'appel.	Le territoire	Lavaux, Lausanne et l'Est lausannois, connus rue par rue : Pully, Lutry, Paudex, Belmont, Bourg-en-Lavaux ; la Riviera aussi.

04 CE QUE FAIT LA MAISON

Vendre, acheter, *investir*

- | | |
|--|--|
| <p>✓ Vendre
Appartements en PPE, villas, maisons, terrains : un forfait fixe, en mandat exclusif, jamais un pourcentage.</p> | <p>✓ Acheter
La capacité d'achat offerte, puis quatre marches à forfait fixe, de votre côté de la table.</p> |
| <p>✓ Le commercial
Immeubles de rendement et mixtes, locaux et bureaux, fonds de commerce : sur devis, au succès.</p> | <p>✓ À l'étranger
Une sélection de biens hors de Suisse, présentés avec le même dossier qu'un bien d'ici.</p> |
| <p>✓ Les instruments en ligne
Estimer son bien, calculer sa capacité d'achat ou le rendement d'un immeuble, interroger le Conseiller : tout est offert.</p> | <p>✓ L'accueil
Noah répond au téléphone jour et nuit et prend votre demande ; Alexandre vous rappelle.</p> |

05 UNE VENTE

Treize étapes, *quatre temps*

I	II	III	IV
Estimer	Préparer	Vendre	Conclure
Découverte du projet, visite et estimation, mandat signé, pré-analyse et données officielles.	Dossier et pièces vérifiés ; photos, plans et visite 3D selon la formule ; documents lus et résumés.	Diffusion ciblée, acheteurs qualifiés, visites, offres comparées, négociation.	Financement confirmé, acte chez le notaire, remise des clés.



06 NOS PRESTATIONS

Huit prestations, *jamais un pourcentage*

				
VENDRE	AVIS DE VALEUR	ESSENTIEL	PREMIUM	COMMERCIAL
Pour quoi	Connaître la valeur de son bien	Appartements et maisons	Villas et biens d'exception	Rendement, locaux, fonds
Prix	Offert	8'900.–	13'900.–	Sur devis
Paielement	Sans engagement	Rien à l'entrée, tout à l'acte	2'900.– à la signature, déduits ; 11'000.– à l'acte	À la réussite de la transaction

					
	ACHETER	PASSEPORT	DIAGNOSTIC	ACCOMPAGNEMENT	LA CHASSE
Pour quoi	Prouver son financement	Cadrer son projet	Obtenir un bien trouvé	Chercher pour vous	
Prix	190.-	690.-	2'900.-, ou 3'900.- au-delà de 1,5 million	Dès 7'900.-, selon le prix d'achat	
Paielement	À la commande, en ligne	À la commande, en ligne	900.- à la commande ; solde à l'acte	1'500.- à la commande ; solde à l'acte	

Montants hors TVA. Côté acheteur, chaque marche contient celle d'en dessous, et ce qui est déjà payé est déduit de la suivante. La grille complète figure dans le document E22.

07 NOUS JOINDRE

Un appel, *jour et nuit*

Le téléphone 021 312 85 58, jour et nuit, week-end et jours fériés compris. Noah prend la demande ; Alexandre rappelle sous 24 heures ouvrables.

Le courriel hello@affinites.ch, une réponse sous 24 heures ouvrables, par le courtier lui-même.

L'adresse Avenue de Lavaux 70A, 1009 Pully, sur rendez-vous.

En ligne affinites-immobilier.ch : estimer son bien, calculer sa capacité d'achat, poser une question au Conseiller.

Voyons ensemble *votre projet*

Un premier échange, sans engagement. Pour vendre, un avis de valeur écrit sous 48 heures après la visite, offert.

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



PRÉSENTATION · ACHETER

Acheter *avec nous*

De votre côté de la table, une marche à la fois. Quatre forfaits fixes, chacun contenant celui d'en dessous, jamais un pourcentage.

4 marches

chacune contient celle d'en dessous

Dès 190.–

des forfaits, jamais un pourcentage

Offert

le calcul de votre capacité d'achat



01 EN BREF

De votre côté de la table, *une marche à la fois*

Un acheteur négocie souvent seul face à l'agent du vendeur. Choisissez la marche qui correspond à où vous en êtes : chacune contient celle d'en dessous, et ce que vous avez déjà payé est déduit de la suivante.

190.–

le Passeport : votre
financement prouvé

690.–

le Diagnostic : votre projet
cadré

2'900.–

l'Accompagnement,
jusqu'à 1,5 million

7'900.–

la Chasse, dès ce forfait
selon le prix



Avant tout : votre capacité d'achat, offerte

Le calcul de la banque en deux minutes, sans inscription, avant la première visite, sur affinites-immobilier.ch/capacite. Il ouvre votre espace acheteur.

02 LES QUATRE MARCHES

Une question, *une marche*

01

Passeport

Preuve. Mon financement tient-il ? 190.–, une fois, valable six mois. Le socle de tout le reste.

02

Diagnostic

Projet. Que puis-je acheter, où, et comment le financer ? 690.–, passeport compris.

03

Accompagnement

Un bien. Ce bien vaut-il ce prix, et comment l'obtenir ? 2'900.–, ou 3'900.– au-delà de 1,5 million ; passeport compris.

04

La Chasse

La recherche. Où est le juste bien, même s'il n'est pas annoncé ? Dès 7'900.–, solde à l'acte ; Diagnostic et Accompagnement compris.

Pas encore de
chiffre

Commencez par la capacité
d'achat, offerte.

Prouver votre
financement

Le passeport acheteur.

Un projet à
cadrer

Le Diagnostic, avant de chercher.

Un bien repéré

L'Accompagnement. Pour qu'on
cherche pour vous : la Chasse.



03 LE COMPARATIF

Ce que chaque marche *contient*

	 PASSEPORT	 DIAGNOSTIC	 ACCOMPAGNEMENT	 LA CHASSE
Le moment	Prouver votre financement	Avant de chercher	Vous avez repéré un bien	Vous voulez qu'on cherche pour vous
Prix	190.-	690.-	2'900.- / 3'900.-	Dès 7'900.-
Passeport acheteur	Six droits, six mois	Compris	Compris	Compris
Budget et fonds propres	Capacité vérifiée sur pièces	Complet, rapport écrit	Appliqué au bien	Complet, Diagnostic compris
Recherche de biens	Non	Non	Non	Marché public, réseau, hors marché, approche directe
Pré-visites	Non	Non	Non	Par Alexandre
Analyse du bien et dossier de PPE	Non	Ce qu'il faut demander	Pour le bien	Pour le bien retenu
Contre-visite, offre, négociation	Non	Stratégie générale	Oui	Oui
Banque, notaire, acte	Non	Calendrier à rebours	Oui	Oui
Engagement	Aucun abonnement	Aucun	Une mission par bien	Mandat de six mois, exclusivité de recherche
Paieement	190.- à la commande	690.- à la commande	900.- à la commande, solde à l'acte	1'500.- à la commande, solde à l'acte
Si vous n'achetez pas	Acquis une fois les pièces vérifiées	690.- acquis	900.- acquis, rien d'autre	1'500.- acquis, rien d'autre

Montants hors TVA. Tout se commande et se paie en ligne, par l'intermédiaire de SumUp ; nous ne voyons jamais votre carte. La Chasse : 7'900.- jusqu'à 800'000.-, 11'900.- jusqu'à 1,5 million, 15'900.- jusqu'à 2,5 millions, sur devis au-delà, selon le prix d'achat effectif.



04 NOS RÈGLES

Rien ne se superpose, *rien ne se paie deux fois*

- ✓ **On monte d'une marche, on ne paie jamais deux fois**
Ce que vous avez payé pour une marche est déduit de la suivante : dans les six mois, ou dans les douze mois pour le passeport.
- ✓ **Le Diagnostic ne porte jamais sur un bien**
Dès qu'un bien précis est sur la table, c'est l'Accompagnement.
- ✓ **L'Accompagnement ne cherche jamais**
Il traite le bien que vous avez trouvé. Pour chercher, c'est la Chasse.
- ✓ **Un bien trouvé seul pendant une Chasse**
Il se facture au prix de l'Accompagnement, pas au barème de la Chasse.
- ✓ **Jamais les deux côtés**
Si nous vendons un bien qui vous intéresse, nous vous le disons d'emblée : aucune marche ne s'y applique.
- ✓ **Aucune rémunération du vendeur**
Une rétrocession proposée par l'agence du vendeur vient en déduction de vos honoraires.

05 LES DÉDUCTIONS

D'une marche *à l'autre*

- ✓ **Le passeport**
Ses 190.- sont déduits d'un Diagnostic, d'un Accompagnement ou de la Chasse confiés dans les douze mois suivant le paiement.
- ✓ **Le Diagnostic**
Ses 690.- sont déduits de l'Accompagnement ou de la Chasse confiés dans les six mois. Un passeport déjà payé et encore valable est restitué : 190.- remboursés.
- ✓ **L'Accompagnement**
Un Diagnostic payé dans les six mois précédents, ou un passeport dans les douze mois, est déduit du solde à l'acte.
- ✓ **La Chasse**
Un Diagnostic ou l'acompte d'un Accompagnement payés dans les six mois précédents, ou un passeport dans les douze mois, sont déduits du forfait.

06 POURQUOI DES FORFAITS

Un pourcentage pousse *à acheter plus cher*

Une recherche complète se paie couramment 2 à 3 % du prix, au succès : 24'000.- à 36'000.- sur un bien à 1,2 million. Entre l'aide offerte, qui sert le vendeur ou la banque, et ces pourcentages, il manquait un conseil indépendant à prix fixe. Notre doctrine côté vendeur vaut aussi côté acheteur : un forfait connu d'avance, qui ne monte pas avec le prix que vous payez.



07 NOTRE INDÉPENDANCE

Jamais *les deux côtés*

Pour un bien publié dans notre galerie, nous représentons le vendeur. Si un bien qui vous intéresse est l'un de nos mandats de vente, nous vous le disons d'emblée, et aucune marche ne s'y applique. Nous ne recevons aucune rémunération du vendeur ni de son agence.

08 POUR BIEN COMMENCER

Ce que la banque *vous demandera*

- | | |
|---|---|
| ☐ Les trois dernières fiches de salaire | ☐ Les relevés de vos fonds propres |
| ☐ La dernière déclaration d'impôt | ☐ Une pièce d'identité |
| ☐ Le certificat de prévoyance du deuxième pilier | ☐ Le permis de séjour, s'il y a lieu |

Pour bien choisir : votre budget mensuel réel, les communes et la desserte voulues, ce qui est essentiel et ce qui est négociable, votre horizon de déménagement.



Les frais d'achat, en plus du prix

Dans le canton de Vaud, droits de mutation, notaire et registre foncier représentent environ 3,2 % à 4,3 % du prix selon la commune. La banque ne les finance pas : ils se paient en argent propre, en plus des 20 % de fonds propres, le jour de l'acte. Le notaire donne le chiffre exact.



Le paiement

Chaque marche se commande et se paie en ligne, par l'intermédiaire de SumUp. Un courriel de confirmation arrive dans quelques minutes, puis Alexandre vous rappelle. Rien reçu d'ici une heure : appelez le 021 312 85 58.

Nous ne représentons jamais le vendeur et l'acheteur dans une même négociation.

Commençons par *votre* *capacité*

Le calcul de la banque en deux minutes, offert et sans inscription, sur affinites-immobilier.ch/capacite. Ou appelez-nous : 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



FICHE DE PRESTATION · ACHETER

Le passeport *acheteur*

Votre financement, prouvé avant la visite. Daté, valable six mois, il accompagne vos offres et vous ouvre les biens que le marché ne voit pas.

190.–

une fois, en ligne

6 mois

de validité

3 jours

ouvrables pour la vérification



01 EN BREF

Votre financement, *prouvé avant la visite*

Alexandre vérifie vos pièces et confirme votre capacité d'achat par écrit. Pendant six mois, ce passeport daté accompagne vos offres et vous ouvre les biens que le marché ne voit pas. Un vendeur choisit l'offre qui tient.

190.–

payé une fois ; aucun
abonnement

6 mois

à compter de la vérification

3 jours

ouvrables pour vérifier vos
pièces

5 pièces

en PDF ou en photo

02 CE À QUOI VOUS AVEZ DROIT

Six droits, *pendant six mois*

**La vérification de vos pièces**

Identité, revenus, impôts, fonds propres, deuxième
pilier : lus et contrôlés par Alexandre, sous trois jours
ouvrables après réception complète.

**Votre passeport écrit et daté**

Votre capacité confirmée au taux théorique des
banques, prête à joindre à vos offres.

**L'avant-première**

Les biens qui correspondent à votre projet, présentés
dix jours avant toute diffusion.

**Les ventes discrètes**

Les biens jamais publiés, présentés un à un aux seuls
passeports vérifiés. En Suisse comme à l'étranger.

**La priorité de visite**

Sur nos biens, votre demande de visite passe avant
celles des acheteurs non vérifiés.

**Un appel avec Alexandre**

Vingt minutes pour relire votre capacité, vos fonds
propres et la stratégie d'offre avec vous.



03 VOS PIÈCES

Cinq pièces, *une photo suffit*

- | | |
|---|---|
| ☐ Une pièce d'identité | ☐ Les relevés de vos fonds propres |
| ☐ Les trois dernières fiches de salaire, ou les deux derniers bilans pour un indépendant | ☐ Le certificat du deuxième pilier, si vous comptez l'utiliser |
| ☐ La dernière déclaration d'impôt | |

Elles sont listées dans votre espace acheteur, avec où les obtenir, et s'y déposent : PDF, JPG ou PNG, 3 Mo au plus ; une photo prise au téléphone convient.

04 LE DÉROULÉ

Quatre étapes, *une semaine au plus*

I

Vous commandez

Paie ment unique de 190.-, en ligne, sécurisé par SumUp.

II

Votre espace s'ouvre

Un courriel vous donne votre lien personnel ; les cinq pièces y sont listées.

III

Vous déposez vos pièces

PDF ou photo prise au téléphone : cela suffit.

IV

Alexandre vérifie et confirme

Sous trois jours ouvrables. Votre passeport est daté : il vaut six mois.

**Où le commander**

Sur la page Passeport (affinites-immobilier.ch/passeport), depuis la page Les biens, ou depuis l'onglet Passeport de votre espace acheteur. Le courriel arrive dans quelques minutes ; rien reçu d'ici une heure : appelez le 021 312 85 58.

05 CONFIDENTIALITÉ

Vos pièces *ne quittent pas l'agence*

Vos pièces sont rangées dans une zone protégée et consultées par Alexandre seul. Elles ne sont jamais transmises à un vendeur : celui-ci reçoit seulement, avec votre accord, la mention « capacité vérifiée » et sa date. Elles sont effacées sur simple demande, et au plus tard douze mois après l'expiration du passeport.



06 LES CONDITIONS

Ce qui est écrit *avant la commande*

La durée	Six mois à compter de la vérification. Au terme, le passeport expire ; vous le renouvelez sur pièces à jour, au tarif alors en vigueur.	Le prix	190.-, payé une seule fois en ligne, par SumUp. Aucun abonnement, aucun renouvellement automatique.
Le remboursement	Intégral sur simple demande tant qu'aucune pièce n'a été vérifiée. Ensuite, le prix est acquis, même si la capacité confirmée diffère de celle que vous espériez.	La déduction	Le prix du passeport est déduit de nos honoraires si vous nous confiez, dans les douze mois suivant le paiement, un Diagnostic, un Accompagnement ou la Chasse.

07 CE QU'IL N'EST PAS

Une preuve, *pas un passe-droit*

- ✓ **Un crédit**
Seule votre banque accorde le prêt, sur le bien précis.
- ✓ **Un passe-droit sur le prix**
Deux offres égales, au financement égal, sont traitées de la même façon.
- ✓ **Une promesse de bien**
Un bien hors marché vous est présenté s'il correspond à votre projet et si son vendeur l'a choisi.

Ce que vous gagnez, c'est le temps : être prêt, et premier.

Ouvrez *votre passeport*

190.-, une fois, valable six mois. Pas encore votre capacité ? Calculez-la en deux minutes sur affinites-immobilier.ch/capacite, c'est offert.

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



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