



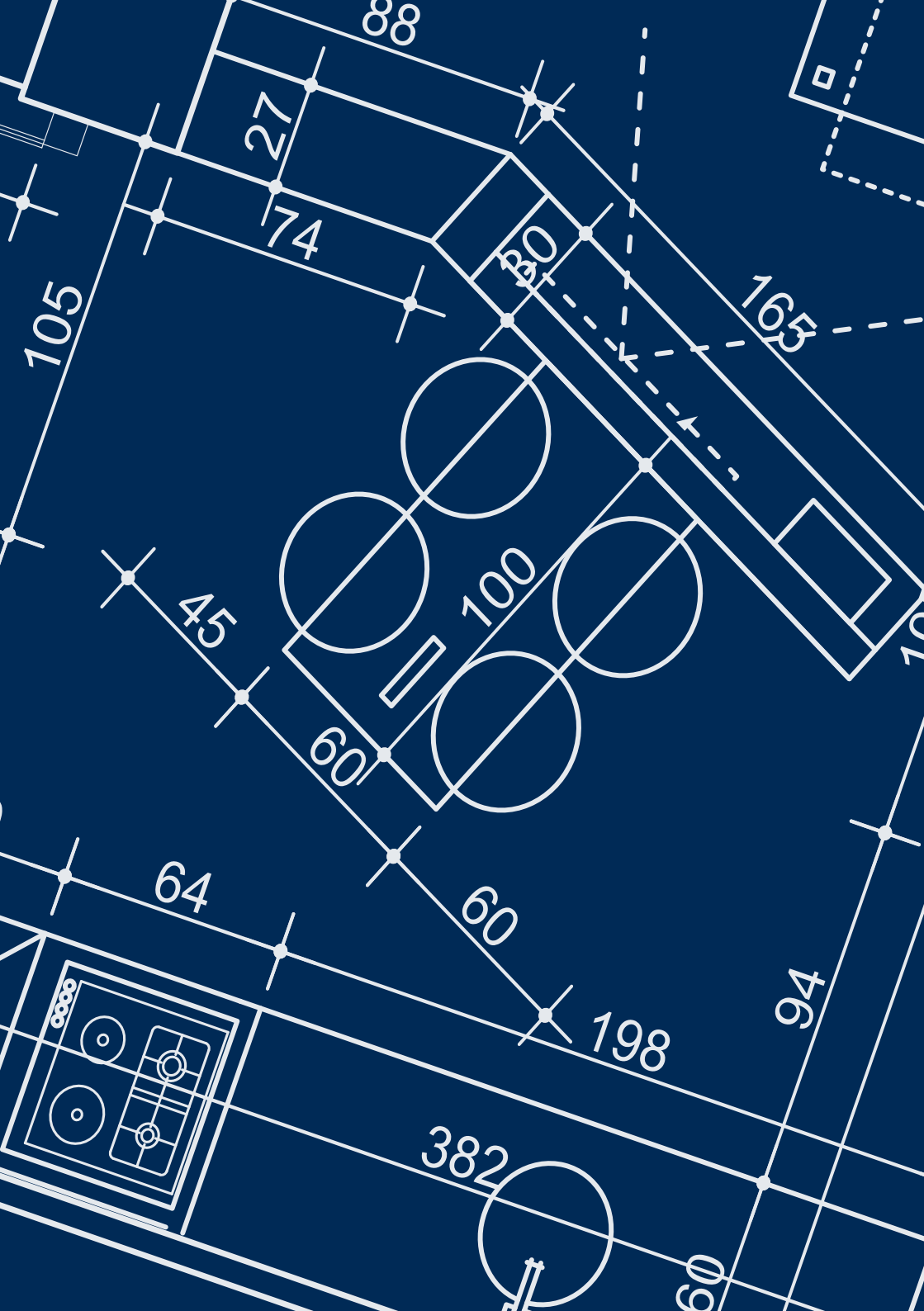
CRÉDIT MUTUEL VALLÉE DE JOUX



FINANCEMENT

Toujours plus proche de vous

www.cmvsa.ch



DÉCOUVREZ COMMENT FINANCER L'OBJET DE VOS RÊVES AVEC NOUS

Notre dimension humaine constitue un gage d'efficacité, de réactivité et de rapidité. Les décisions sont prises sur place, avec vous.

Vos intérêts et objectifs sont au centre de nos préoccupations. Par notre suivi personnalisé, respectueux de vos valeurs, nous instaurons une confiance mutuelle, pour que vous vous sentiez chez nous comme chez vous.

Du compte privé à l'épargne, la prévoyance, en passant par nos solutions de financement, notre offre répond à vos besoins.

SOMMAIRE

05

Ce qu'il faut savoir

Des avantages financiers
Un placement judicieux
Des économies fiscales
Une prévoyance avisée

06

Ce qui est important

Une bonne planification, la meilleure base
Choix de l'emplacement
Plan et qualité de la construction
Inscription au registre foncier
Permis de conduire
A qui confier la construction ?

08

L'objet de vos rêves

Avantages et inconvénients des différentes formes d'habitat

09

La planification financière

Fonds propres
Charge financière supportable
Hypothèque et amortissements
Charges annexes



10

Les économies possibles

Prévoyance et protection
Fiscalité et amortissement indirect
Exemple fiscal amortissement direct/indirect

11

Aperçu des produits hypothécaires



12

Le bon partenaire

Acquisition et construction
Rénovation et agrandissement
Nous faisons avancer vos projets

14

Glossaire

18

Check-list

CE QU'IL FAUT SAVOIR

Vous habitez dans vos propres murs et bénéficiez d'avantages financiers

Des avantages financiers

L'acquisition d'un logement en propriété est toujours une question de goûts personnels qui ne se mesurent pas en chiffres. Il n'en demeure pas moins que certains avantages financiers peuvent eux aussi influencer sur l'attractivité du logement.

Un placement judicieux

L'acquisition de la propriété du logement est un placement très populaire. A long terme, les immeubles sont des placements stables, offrant des perspectives de plus-values lorsqu'ils sont bien situés. Ils recèlent par ailleurs d'intéressantes opportunités d'optimisation fiscale.

Des économies fiscales

En Suisse, la charge fiscale est particulièrement lourde, notamment pour les revenus

élevés. L'accès à la propriété du logement peut vous permettre de réduire sensiblement cette charge. De surcroît, vous avez la possibilité de faire valoir, au moins en partie, les investissements réalisés en vue de préserver la valeur de votre logement, ce qui vous fait en général bénéficier d'avantages fiscaux considérables.

Une prévoyance avisée

La propriété du logement est une solution de prévoyance parfaite pour votre avenir et votre retraite. Posséder votre propre logement vous donne un sentiment de sécurité et vous protège de toute dénonciation de bail. Autre avantage, l'amortissement permet de diminuer votre dette hypothécaire courante, d'où une réduction sensible de vos coûts de logement à la retraite.

CE QUI EST IMPORTANT

Pour le concrétiser, planifiez solidement votre rêve

Une bonne planification, la meilleure base

Nombreux sont ceux pour qui l'acquisition d'un logement représente l'investissement de leur vie. Dans ce domaine, plus l'investissement est important et s'inscrit dans la durée, plus la planification est essentielle.

Choix de l'emplacement

Lors de l'acquisition d'un logement, le choix de l'emplacement et la situation sont d'une importance capitale. Moyens de transport, proximité des magasins et des zones de loisirs, mais également nuisances potentielles et charges fiscales sont autant de points qu'il convient absolument d'éclaircir avant l'achat. Pour les familles, d'autres questions se posent concernant les établissements

scolaires et le trajet pour s'y rendre ainsi que, le cas échéant, les possibilités de garde des enfants sur place.

Plan et qualité de la construction

Votre logement est le témoin de l'histoire de votre vie. Les enfants y grandissent, le quittent et l'on se retrouve à deux plus vite qu'on ne l'aurait cru. Réfléchissez à l'évolution de vos besoins en la matière et à une répartition judicieuse des pièces. Investir dans des matériaux de bonne qualité de construction comporte différents avantages: la durée de vie de votre logement augmente et, avec elle, votre plaisir à passer du temps à la maison. En outre, un concept énergétique judicieux vous permet de maintenir les coûts récurrents à un bas niveau et, par la même occasion, de contribuer à la protection de l'environnement.



Inscription au registre foncier

En Suisse, tous les immeubles sont inscrits au registre foncier. Celui-ci peut être consulté à tout moment. Que vous fassiez construire une maison ou achetiez un logement existant, vous devez faire inscrire ces immeubles au registre foncier par un notaire. Des droits de mutation, que vous devrez prendre en compte dans votre planification financière, devront être acquittés.

Permis de construire

Pour la procédure d'octroi du permis de construire, des documents de planification définitifs sont exigés. En effet, l'octroi du permis de construire est toujours lié à de nombreuses contraintes.

A qui confier la construction?

Lorsque vous faites construire une maison, choisissez soigneusement votre architecte ou votre entrepreneur général. Il sera votre principal partenaire, celui qui s'occupera de tout ce qui a trait à la construction tout au long de celle-ci et vous représentera également vis-à-vis des tiers (par exemple des administrations).

L'OBJET DE VOS RÊVES

A chacun son chez soi

Lorsque vous achetez un logement, vous avez le choix entre différentes formes d'habitat. Souhaitez-vous une maison individuelle ou plutôt une maison mitoyenne ou encore un logement en copropriété ? Toutes ces formes d'habitat ont leurs particularités dont vous êtes le seul à pouvoir

évaluer l'importance. Une maison individuelle sera relativement coûteuse, mais vous offrira en contrepartie un maximum d'individualité. Les maisons mitoyennes et les appartements seront en général d'un prix plus avantageux mais impliqueront certaines restrictions.

Avantages et inconvénients des différentes formes d'habitat

Forme d'habitat	Avantages	Inconvénients
Maison individuelle	Liberté de conception Indépendance Jardin	Coûts de revient plus élevés Entretien plus onéreux Important entretien du terrain
Maison mitoyenne	Meilleure exploitation du terrain Locaux annexes individuels Petit jardin	Plan fréquemment standardisé Prise en considération des voisins
Appartements en copropriété	Facilité d'entretien Adapté pour chaque âge Entretien normalement plus avantageux	Locaux annexes en commun Plusieurs propriétaires dans le même immeuble Prise en considération des voisins

Le tableau ci-dessus vous donne un aperçu des avantages et inconvénients des différentes options. N'hésitez pas à nous contacter. Nous sommes à votre entière disposition pour un entretien conseil. Vous pouvez aussi utiliser la check-list en fin de prospectus.

80%
**Financement
CMV**



5%
Frais de notaire

20%
Fonds propres

LA PLANIFICATION FINANCIÈRE

Fonds propres

Lors de l'acquisition de la propriété du logement, les fonds propres sont déterminants. Normalement, ils doivent s'élever à 20% au minimum du prix d'achat ou des coûts d'investissement.

Les fonds propres peuvent provenir de différentes sources, par exemple liquidités, avance sur loirie, 3^e pilier. A noter que vous pouvez avoir également recours aux avoirs de prévoyance du 2^e pilier mais 10% de vos fonds propres doivent provenir des sources indiquées ci-dessus.

Charge financière supportable

Normalement, les coûts annuels occasionnés suite à l'acquisition ne doivent pas être supérieurs à un tiers des revenus bruts (33.33%). A noter que, suivant le produit, les taux hypothécaires sont susceptibles de plus ou moins baisser ou augmenter. Ainsi, au fil du temps, les dépenses annuelles peuvent considérablement fluctuer.

Hypothèque et amortissements

L'hypothèque pour les immeubles d'habitation est normalement accordée à hauteur de 80% de la valeur vénale (prix d'achat ou coût de construction). Elle devra être ramenée à 65% dans un délai de 15 ans ou au plus tard à la retraite.

Charges annexes

Les charges annexes englobent l'entretien de l'immeuble et les coûts d'exploitation (électricité, eau, chauffage, etc.). A cela viennent s'ajouter les redevances de droit public telles les impôts fonciers, l'eau, les eaux usées, l'évacuation des déchets et les primes d'assurance. En règle générale, les coûts annexes annuels s'élèvent à 1% environ de la valeur vénale.

LES ÉCONOMIES POSSIBLES

Prévoyance et protection

La loi favorise l'épargne-prévoyance des propriétaires de logements. Vous pouvez du reste en profiter même si vous n'avez pas encore concrétisé votre rêve : les avoirs du pilier 3a peuvent être utilisés en tant que fonds propres pour l'achat du logement à usage propre. L'achat d'un logement en propriété influence durablement le revenu et la fortune.

Fiscalité et amortissement indirect

Les propriétaires de logements peuvent déduire les intérêts hypothécaires de leur revenu imposable. Dans ce contexte, l'amortissement indirect est particulièrement attractif (cf. glossaire). Avec cette option, vous pouvez également déduire de votre revenu imposable les versements effectués sur le pilier 3a. De surcroît, les intérêts du compte de prévoyance 3a ne sont pas imposables. Le capital épargné ne doit être déclaré comme fortune qu'une fois retiré.

Exemple fiscal amortissement direct/indirect

Homme de 45 ans, marié

Revenu imposable et IFD: CHF 60'000.-

Montant du prêt hypothécaire:

CHF 300'000.-

	Amortissement direct	Amortissement indirect
Revenu imposable actuel	CHF 60'000.-	CHF 60'000.-
+ Valeur locative	CHF 8'370.-	CHF 8'370.-
Sous total	CHF 68'370.-	CHF 68'370.-
Intérêts hypothécaires (2% pour l'exemple)	CHF 6'000.-	CHF 6'000.-
Amortissement indirect	CHF 0.-	CHF 6'826. ¹
Entretien de l'immeuble (20% de la valeur locative)	CHF 1'674.-	CHF 1'674.-
Nouveau revenu imposable	CHF 60'696.-	CHF 53'870.-

¹ Montant maximum déductible (situation à 2017)

Aperçu des produits hypothécaires

Produit hypothécaire	Crédit de construction	Hypothèque à taux variable	Hypothèque à taux fixe
Descriptifs Caractéristiques	Octroi de crédit simple et avantageux pour le financement d'une nouvelle construction ou d'un important projet de transformation	Formule de financement éprouvée sans durée fixe et avec peu de contraintes administratives	Hypothèque alignée sur les taux du marché des capitaux à durée fixe et taux fixe sur ladite durée
Avantage client	Transparence sur les paiements effectués. Les frais de construction et des charges d'intérêts sont facturés uniquement dans le cadre de l'utilisation du crédit	Souplesse maximale pour une charge administrative minimale	Charge d'intérêt constante, le taux étant bloqué pendant toute la durée de l'hypothèque
Durée	Jusqu'à l'achèvement du projet de construction. Le crédit de construction est converti en une hypothèque lorsque le décompte des travaux est disponible	Indéterminée, sans se soucier pour le renouvellement	Fixe, d'une durée comprise entre 3 et 10 ans, voire plus sur demande
Taux d'intérêt	Variable, s'aligne sur les taux du marché des capitaux	Variable, s'aligne sur les taux du marché des capitaux	Fixe pendant toute la durée. Possibilité de fixer le taux à l'avance moyennant une prime (au max. 12 mois au préalable)
Modalités de résiliation	Aucune, le remboursement peut être demandé et effectué en tout temps	Résiliable à tout moment moyennant un préavis de 6 mois	Résiliable à la fin du contrat moyennant un préavis de 6 mois
Remboursement Amortissement direct	Possible	Possible	Possible si le contrat le prévoit
Montant minimum	Pas de montant minimum	CHF 50 000.-	CHF 100 000.-

LE BON PARTENAIRE



Construction nouvelle ou rénovation, crédit de construction ou hypothèque, nous vous proposons toujours la solution qui répond à vos besoins !

C'est avec plaisir que nous vous aidons à réaliser financièrement votre rêve de devenir propriétaire. Nos experts vous informeront personnellement des types de financement de la propriété du logement entrant en ligne de compte dans votre cas et du modèle qui convient le mieux à votre situation financière.

Acquisition ou construction

Que vous achetiez un logement existant ou projetiez de construire, cela est sans importance. Nos produits hypothécaires vous proposent des solutions sur mesure. Pour que nous puissions vous proposer un conseil personnalisé et une offre de financement sérieuse, différents documents concernant votre projet (plans de construction, récapitulatif des coûts de construction, dossier de vente, etc.), ainsi que votre situation financière personnelle (certificat de salaire, fonds propres, etc.) nous sont nécessaires.

Rénovation et agrandissement

Que vous achetiez un immeuble ancien ou que vous emménagiez dans une construc-

tion nouvelle, des travaux de rénovation s'avèrent indispensables de temps à autre dans votre maison ou votre appartement. Parfois même, ce sont d'importants travaux d'agrandissement ou de transformation qui deviennent nécessaires. Partenaire fiable, nous sommes à vos côtés dans de tels cas également. Dans le cadre des principes de nantissement mentionnés, nous finançons également les projets de ce type via l'augmentation d'hypothèques déjà amorties, une hypothèque supplémentaire ou un crédit de construction.

Nous faisons avancer vos projets

Vous voyez, pour le financement de la propriété du logement, le Crédit Mutuel de la Vallée est un partenaire de choix. Nous connaissons le marché immobilier de notre région et n'ignorons rien de ce qui est important. Vous trouverez nos actuelles offres promotionnelles sur le site www.cmv-immo.ch.

GLOSSAIRE

Les principales notions en bref

2^e pilier

Le 2^e pilier est constitué par la caisse de pension. Les avoirs économisés auprès de la caisse de pension peuvent être utilisés pour le financement d'un logement à usage propre. Le montant disponible figure sur votre certificat personnel de la caisse de pension ou peut vous être communiqué par votre caisse.

3^e pilier

Par 3^e pilier ou pilier 3a, on désigne la prévoyance personnelle liée auprès de banques ou de sociétés d'assurance. Vous pouvez utiliser votre épargne du 3^e pilier (par exemple, le compte de prévoyance PRIVOR 3a) pour le financement d'un logement à usage personnel. Les avoirs peuvent être mis en gage à titre de sécurité complémentaire pour un logement à usage propre ou retirés tous les cinq ans.

Amortissement

Par amortissement, on entend le remboursement d'une dette par versements périodiques. Les banques exigeant en général que l'hypothécaire soit ramenée à 65% (de la valeur vénale) dans un délai de 15 ans ou au plus tard à la retraite.

Amortissement direct

Dans le cadre de l'amortissement direct, des acomptes périodiques sont effectués et réduisent progressivement le montant de la dette hypothécaire et, partant, la charge des intérêts hypothécaires est allégée.

Amortissement indirect

Dans le cas de l'amortissement indirect, il n'y a pas de réduction de la dette hypothécaire puisque les montants d'amortissement sont versés dans le 3^e pilier (par exemple sur un compte de prévoyance PRIVOR 3a). Comme la dette hypothécaire reste identique, les intérêts hypothécaires peuvent continuer à être déduits du revenu comme jusqu'ici, ce qui représente un avantage fiscal considérable. Les versements dans le pilier 3a sont par ailleurs fiscalement privilégiés puisqu'ils sont affectés à la prévoyance vieillesse, pour l'acquisition d'un logement à usage personnel ou son amortissement. Lors de leur versement à l'assuré, les avoirs de prévoyance sont assujettis à l'impôt à un taux préférentiel. L'avoir accumulé sur le compte

de prévoyance est utilisé pour le remboursement de l'hypothèque au plus tard au moment de la retraite.

Assurances

Après la construction ou l'achat d'un logement en propriété, il est recommandé d'examiner la couverture d'assurance. En plus de l'assurance responsabilité civile, il est conseillé de souscrire une assurance dégâts d'eaux et bris de glaces. Pour de plus amples renseignements, consultez les sociétés d'assurance privées.

Assurance de bâtiments

L'immeuble doit être assuré contre l'incendie et les événements naturels auprès des établissements cantonaux d'assurance des bâtiments. L'assurance incendie couvre normalement les dommages consécutifs à l'incendie, la fumée, la chaleur, la foudre, etc. Les dommages consécutifs à la tempête, la grêle, les inondations, les avalanches, les chutes de pierres, les glissements de terrain sont quant à eux couverts dans le cadre de l'assurance événements naturels. L'assurance immobilière n'est pas obligatoire dans tous les cantons. La banque peut donc, le cas échéant, exiger une attestation de souscription de cette assurance. Pour de plus amples renseignements, adressez-vous à l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments.

Assurance de construction

L'assurance de construction couvre les constructions nouvelles ou les rénovations importantes dès le début des travaux. Selon la situation, il conviendra d'envisager la souscription d'une assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage et d'une assurance travaux de construction.

Charge financière supportable

Charge, exprimée en pourcentage, que représentent les dépenses liées à l'immeuble par rapport au revenu brut. En principe, ces dépenses ne doivent pas dépasser au total 33% des revenus. Outre les intérêts hypothécaires, ces dépenses englobent également l'amortissement et les coûts annexes.

Cédule hypothécaire

Pour la garantie des hypothèques et des crédits de construction, des droits de gage sont constitués sur



le bien au profit de la banque. Ces droits sont matérialisés par des cédules hypothécaires. Le total des cédules hypothécaires doit correspondre au minimum à la dette hypothécaire ou au montant du crédit de construction. Lors de l'achat d'un immeuble, les cédules hypothécaires existantes sont normalement transférées au nouveau propriétaire.

Consolidation

Par consolidation, on entend la conversion du crédit de construction en hypothèques. La consolidation a lieu après l'achèvement des travaux de construction ou de transformation (voir également crédit de construction).

Contrat d'entreprise

Dès lors qu'un projet de construction est réalisé en collaboration avec un entrepreneur général, il convient de rédiger un contrat détaillé. Ce contrat d'entreprise contiendra entre autres une description précise du mandat, un descriptif de construction, des délais de livraison aussi précis que possible, le prix de l'ouvrage, toutes les prestations annexes non comprises dans le prix de l'ouvrage, les dates de paiement, etc. En principe, un jeu complet de plans fait également partie du contrat d'entreprise.

Contrat de vente

Le contrat de vente régit les obligations mutuelles de l'acquéreur et du vendeur lors du transfert de la propriété du bien. Il doit faire l'objet d'un acte authentique, c'est-à-dire notarié.

Copropriété

On parle de copropriété lorsque le droit de propriété sur un immeuble est dévolu à plusieurs propriétaires selon des quotes-parts définies, au sens de parts idéales (cf. également propriété par étages). Chaque copropriétaire peut disposer librement de sa part idéale.

Coûts annexes

Les coûts annexes englobent les coûts d'entretien de l'immeuble (réparations, par exemple), les coûts d'exploitation (chauffage, électricité, maintenance, etc.), ainsi que les redevances (impôt immobilier, eaux usées, évacuation des déchets, etc.).

Coûts d'investissement

En ce qui concerne les constructions nouvelles, les coûts d'investissement englobent le prix du terrain à bâtir et le coût de la construction de l'immeuble. Concernant les logements existants, ils représentent généralement le prix d'achat majoré des investissements réalisés pour les transformations ou les rénovations.

Crédit de construction

Les crédits de construction sont accordés par les banques pour le financement des travaux de construction d'un nouvel immeuble ou la réalisation des transformations importantes. Une fois le projet de construction achevé, le crédit de construction est converti en hypothèque (voir également consolidation).

Cubage

Le cubage correspond au volume construit, il renseigne sur la taille de l'immeuble. Normalement, le cubage est utilisé pour l'estimation de la valeur vénale. Les données concernant le cubage vous sont fournies par l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments, l'architecte ou l'entreprise générale.

Descriptif de la construction

Le descriptif de la construction contient les détails de la construction, de l'exécution des travaux et de l'agrandissement de l'immeuble.

Droits de mutation

Lors de transactions immobilières, les cantons prélèvent pour la plupart des droits de mutation. Ces droits sont calculés sur le prix d'achat ou, dans le cas de donations ou d'héritages par exemple, sur une valeur estimative officielle.

Entrepreneur général

La construction d'immeubles clés en main est souvent confiée à un entrepreneur général. L'entrepreneur général assume habituellement la responsabilité de l'ensemble de l'exécution du projet de construction, mais pas de la planification du projet ni de la direction des travaux. Outre l'exécution des travaux, l'entrepreneur assume également la planification et la direction des travaux. Actuellement, de nombreuses sociétés connues en tant qu'entreprises générales agissent



en qualité d'entreprises. Un contrat d'entreprise définissant tous les détails du projet de construction est conclu entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur général.

Extrait du registre foncier

Extrait faisant mention des principales inscriptions relatives à un bien-fonds ou un terrain inscrit au registre foncier.

Fonds de tiers

Par fonds de tiers, on entend tous les fonds qui sont mis à disposition par des tiers. Concernant le financement d'un immeuble, il s'agit généralement des hypothèques accordées par les banques. Néanmoins, il peut également s'agir d'emprunts privés ou d'autres avances.

Fonds propres

Ce sont les fonds que le maître d'ouvrage ou l'acquéreur de l'immeuble apporte lui-même pour le financement de son logement. En règle générale, ils doivent s'élever à 20% au minimum du prix d'achat et proviennent normalement d'économies personnelles, de donations, d'héritages ou d'avoirs du 2^e et du 3^e pilier.

Hypothèque

L'hypothèque pour les immeubles d'habitation est normalement accordée à hauteur de 80% de la valeur vénale (prix d'achat ou coût de construction). Elle devra être ramenée à 65% dans un délai de 15 ans ou au plus tard à la retraite.

Impôt foncier

Dans certains cantons, l'État ou la commune prélève un impôt immobilier, fiscalement déductible.

Impôt sur les gains immobiliers

Les cantons prélèvent un impôt sur les transactions immobilières, plus précisément sur le montant dont a été majorée la valeur de l'immeuble entre l'achat et la vente. Cet impôt doit être acquitté par le vendeur. Les investissements ayant contribué à augmenter la valeur de l'immeuble sont pris en compte. Il convient donc de veiller à conserver les factures correspondantes. La Confédération impose uniquement les gains immobiliers réalisés à titre professionnel.

Logement familial

Il s'agit d'un logement en propriété habité par la famille, et donc particulièrement protégé par le législateur. En conséquence, l'accord des deux conjoints est notamment requis pour l'acquisition, le financement ou la vente de ce bien.

Nantissement

Le nantissement est le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'hypothèque et le prix d'achat ou la valeur vénale, d'un immeuble. Exemple : entre un prix d'achat de CHF 500 000.- et une hypothèque de CHF 400 000.-, le nantissement est de 80 %.

Permis de construire

Un permis de construire est requis pour la construction de tout immeuble. Il est accordé par la commune concernée sur la base d'une demande de permis. Le permis de construire peut comporter des contraintes qui devront être respectées lors de la construction de l'immeuble. Le permis de construire n'est pas uniquement requis pour les constructions nouvelles, mais également pour les transformations majeures apportées à des immeubles existants. Pour de plus amples renseignements, consultez l'administration communale.

Plan de situation

Définit la situation d'un terrain ou d'un immeuble au sein de la commune concernée (rue, etc.). Le plan de situation est établi par un géomètre.

Prix d'achat

Selon le contrat de vente, le prix d'achat peut concerner uniquement la parcelle (notamment lorsque l'acheteur veut construire lui-même en s'adjoignant le concours d'un architecte), la maison clé en main ou le logement en propriété. Normalement, les éventuels frais de transaction, notaire, impôts et redevances à verser aux pouvoirs publics, ne sont pas compris dans ce prix.

Propriété commune

Dans le cas d'une propriété commune, tous les propriétaires sont associés au tout. Ils constituent une communauté et ne peuvent disposer conjointement de la chose. Un propriétaire commun ne peut



disposer librement de sa quote-part. La propriété commune existe dans le cas de communautés héréditaires et de sociétés simples.

Propriété exclusive

On parle de propriété exclusive lorsqu'un immeuble appartient exclusivement à une personne physique ou morale.

Propriété par étages

La propriété par étages est une forme particulière de copropriété. Le propriétaire a le droit exclusif d'utiliser certaines parties de l'immeuble (par exemple l'appartement), de les gérer et d'en aménager l'intérieur. Il peut en principe disposer librement de sa part de propriété par étages (voir également copropriété).

Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété ou de gestion définit les dispositions régissant l'utilisation et la gestion de l'ensemble de l'immeuble, ainsi que les droits et obligations des propriétaires par étages.

Règlement de gestion pour les propriétaires par étages

Voir Règlement de copropriété.

Registre foncier

En Suisse, tous les immeubles sont inscrits au registre foncier. Toutes les informations importantes concernant un bien-fonds ou un terrain figurent dans ce registre. L'inscription renseigne sur les rapports de propriété, les spécificités locales, la superficie, tous les droits et charges existants (notamment les servitudes, droits de passage, droits d'habitation, droits de superficie, interdiction d'activité industrielle), les gages immobiliers (cédules hypothécaires) et autres. Le registre foncier peut être consulté par toute personne ayant un intérêt avéré.

Standard d'aménagement

Par standard d'aménagement, on entend la qualité des matériaux de construction utilisés et de l'équipement, ainsi que les caractéristiques de construction des pièces d'habitation, de la cuisine, des salles d'eau et des locaux annexes.

Surface habitable nette

Superficie des pièces habitées toute l'année (inclus cuisine, W.-C., salle de bain/douche, corridors, escaliers à l'intérieur du logement, pièces diverses, pièces en sous-sol/mansardes dans le même immeuble). Toutes les pièces annexes (buanderie, sauna, cave, grenier, abri, etc.) ainsi que les balcons, terrasses et loggias n'en font pas partie.

Volume du bâtiment

Voir Cubage.

Valeur locative

C'est l'administration fiscale qui calcule la valeur dite locative. Les propriétaires d'immeubles sont tenus de déclarer la valeur locative en tant que revenu.

Valeur vénale

Par valeur vénale, on entend la valeur de l'immeuble calculée par des experts. C'est souvent sur cette valeur que se fondent les futurs achats ou ventes, ainsi que les financements. La valeur vénale n'est en rien identique à l'estimation officielle ou à l'évaluation de l'assurance des bâtiments.

Zone à bâtir

Conformément à la législation sur l'aménagement et les constructions, ainsi qu'à l'affectation prévue, les communes ont subdivisé le territoire communal en zones, définies par le plan de zones. La zone à bâtir englobe les terrains qui sont déjà construits ou qui peuvent encore l'être. Cette zone est normalement aussi subdivisée. Les désignations suivantes sont notamment utilisées: zone l'habitation, zone artisanale et industrielle, centre, zone commerciale, etc.

CHECK-LIST



L'objet de vos rêves

Cette check-list vous permet de définir les qualités essentielles et secondaires à vos yeux dans le cadre de votre futur logement. Comparée avec l'objet de vos rêves, elle indiquera votre degré de satisfaction.

Vous n'êtes évidemment pas tenu de répondre à toutes les questions.

Situation	Important	Peu important
Lieu	☐	☐
Charge fiscale	☐	☐
Zone à bâtir (cf. glossaire)	☐	☐
Terrain (superficie, indice d'utilisation, niveau de prix)	☐	☐
État du site/risques naturels (inondations, avalanches, etc.)	☐	☐
Distance avec le centre du lieu	☐	☐
Trajet domicile-travail (distance, temps de trajet, risque d'embouteillages)	☐	☐
Ensoleillement/orientation	☐	☐
Vue (constructibilité des parcelles voisines)	☐	☐
Nuisances sonores (trafic routier, chemins de fer, usine)	☐	☐
Nuisances olfactives (trafic, exploitation agricole, usine)	☐	☐
Pollution électromagnétique (lignes électriques, antennes radiotéléphoniques)	☐	☐
Aménagements extérieurs	☐	☐
Accès	☐	☐
Voisinage (sphère privée, démographie)	☐	☐
Possibilité de stationnement (visiteurs, invités)	☐	☐

Infrastructure	Important	Peu important
Proximité des magasins, poste, banque	☐	☐
Transports publics (horaires, correspondances)	☐	☐
Desserte	☐	☐
Écoles/jardins d'enfants (offre, situation, trajet)	☐	☐
Crèche/garderie/école	☐	☐
Assistance médicale	☐	☐
Vie associative	☐	☐
Manifestations culturelles/possibilités	☐	☐
Possibilités de jeu et de sport	☐	☐
Proximité d'espaces d'agrément forêts, lacs, rivières, parcs, etc.)	☐	☐
Possibilités de contact (famille, cercle d'amis)	☐	☐

Construction de l'immeuble	Important	Peu important
Type de logement		
Maison individuelle	☐	☐
Maison jumelée	☐	☐
Maison en rangée (maison d'angle ou au milieu)	☐	☐
Logement en propriété (étage, nombre d'appartements dans l'immeuble)	☐	☐
Superficie		
Surface habitable (_____ m ² de surface habitable nette)	☐	☐
Nombre de pièces (____ pièces)	☐	☐
Nombre d'étages (escaliers)	☐	☐
Balcon/terrasse (taille, forme, orientation)	☐	☐
Jardin (taille, forme, orientation)	☐	☐
Jardin d'hiver (taille, forme, orientation)	☐	☐
Garage, parking souterrain, place de stationnement abritée, place de parc	☐	☐
Type de construction (bâtiment en dur, construction en bois, maison en kit)	☐	☐
Toiture (toit plat, en berceau, etc.)	☐	☐

Construction de l'immeuble	Important	Peu important
Qualité de la construction (matériaux utilisés, écologie)	☐	☐
Efficacité énergétique (Minergie)	☐	☐
Esthétique de l'objet	☐	☐
Âge de l'objet	☐	☐
Rénovations nécessaires	☐	☐
Possibilités d'aménagement et de transformations	☐	☐
Fenêtres (luminosité, vue)	☐	☐
Isolation thermique (fenêtres, portes)	☐	☐
Insonorisation (cloisons, fenêtres, sols)	☐	☐
Équipements techniques du bâtiment		
Énergie de chauffage (huile, gaz, bois, pompe à chaleur, électricité, énergie solaire, chauffage à distance)	☐	☐
Système de chauffage (chauffage centralisé, systèmes thermiques interconnectés, etc.)	☐	☐
Type de chauffage (radiateur, chauffage au sol)	☐	☐
Aération/climatisation	☐	☐
Eau (utilisation de l'eau de pluie, des eaux grises, assainissement de l'eau, génération d'eau chaude)	☐	☐
Installation électrique (compteur, écran, protection différentielle, télécommande, interrupteur, tuyaux vides)	☐	☐
Aspirateur centralisé	☐	☐
Ascenseurs/monte-charges	☐	☐
Accessibilité aux handicapés	☐	☐
Accès extérieur à la cave	☐	☐

Chambres	Important	Peu important
Salle de séjour (____ m²)	☐	☐
Salle à manger (séparée, intégrée à la salle de séjour)	☐	☐
Chambres parents (____ m²)	☐	☐
Chambres enfants (nombre: ____, total ____ m²)	☐	☐
Hôtes (____ m²)	☐	☐
Bureau (____ m²)	☐	☐
Cuisine (grande cuisine, ouverte, fermée)	☐	☐
Salle de bains/douche/W.-C. (nombre, emplacement)	☐	☐
Plan (convenance, possibilité d'ameublement)	☐	☐

Aménagement intérieur	Important	Peu important
Équipement de la cuisine	☐	☐
Équipement salle de bains/douche/W.-C	☐	☐
Revêtements de sol (matériel, qualité)	☐	☐
Revêtements muraux (crépi, tapisserie, dalles, bois)	☐	☐
Plafond (crépi, bois)	☐	☐
Sécurité (protection contre les effractions, protection incendie, dispositif d'alarme, installations de fermeture)	☐	☐
Raccordements télévision/radio/réseaux câblés (nombre, disposition)	☐	☐
Raccordements téléphoniques (nombre, emplacement)	☐	☐
Prises électriques (nombre, emplacement)	☐	☐
Interrupteurs (nombre, emplacement)	☐	☐
Lampes (nombre, emplacement)	☐	☐
Placards (nombre, emplacement, aménagement)	☐	☐
Cheminée/poêle suédois/poêle en faïence	☐	☐
Séchoir	☐	☐
Réduit	☐	☐
Atelier	☐	☐
Local à outils	☐	☐

Pièces annexes	Important	Peu important
Cave	☐	☐
Grenier	☐	☐
Buanderie	☐	☐

Autres	Important	Peu important
Sauna, jacuzzi	☐	☐
Piscine, étang	☐	☐
Biotope	☐	☐
Potager, verger, jardin d'agrément	☐	☐
Prestations propres (possibilités)	☐	☐

LE CRÉDIT MUTUEL DE LA VALLÉE

Un partenaire pour toutes les étapes de la vie



Crédit Mutuel de la Vallée SA

Case postale 64, 1347 Le Sentier

Tél. 021 845 15 00

info@cmvsa.ch

www.cmvsa.ch



CRÉDIT MUTUEL VALLÉE DE JOUX