

# Les rendez-vous de l'immobilier

Chaque jeudi dans

**L'EXPRESS**

**L'Impartial**

«NOS QUALITÉS ET NOS PASSIONS À VOTRE SERVICE, C'EST NOTRE MÉTIER!»

Expertises - Vente et conseils  
Administration de PPE - Successions  
Promotions - Fiscalité

thorens

LES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER  
12, Route de Soleure, 2072 St-Blaise  
T: 032 756 00 56, www.thorens.ch

**ACQUISITION EN VUE** Une liste de critères à prendre en compte afin de ne rien oublier d'essentiel lorsque l'on désire sauter le pas et devenir propriétaire.

## Des points clés pour un acheteur

Le futur propriétaire qui souhaite acquérir un bien immobilier va déterminer ses critères afin d'acheter ce qui va correspondre à ses moyens financiers et à ses désirs.

### Critères pris en considération

La situation géographique du bien que l'acheteur souhaite acquérir sera déterminée en fonction de son lieu de travail et de ses activités annexes.

**Le type de construction:** ancien, à rénover, neuf, en bois, mixte, avec boiserie ou sans.

**Les commodités sont importantes:** les écoles, les types de transports (bus, train, tram, avion) les commerces, pharmacies ou médecins, les voies de communication, le voisinage, les personnes âgées seront encore plus sensibles à avoir un ascenseur dans l'immeuble et les transports à proximité.

**Le lieu est très important:** est-ce qu'il est dans une zone à risque? (zone tellurique, radon, éboulement, avalanche). Y a-t-il des nuisances sonores? (trains, industrie, élevage, vents, etc.). Des nuisances olfactives? (élevage de porcs, industrie). Des nuisances géobiologiques? (champs Hartmann, cheminée cosmotellurique).

**Les nuisances énergétiques sont encore trop méconnues:** avez-vous pensé à contacter un géobiologue afin qu'il

mesure les nuisances énergétiques qu'il pourrait y avoir sur votre terrain? Il vous permettra de vérifier si vous avez sur ce terrain des zones qui pourraient nuire à votre santé. Cela peut se manifester par des troubles du sommeil, une fatigue chronique, une perte d'énergie, un évanescence chronique, un déclenchement de cancer et d'autres maladies.

**La vue, le dégagement, l'ensoleillement:** Est-ce que les terrasses sont bien placées?

**Les moyens financiers:** il faut calculer la capacité d'achat avec les fonds propres à disposition, c'est-à-dire la fortune personnelle (compte épargne, actions, obligations, immeubles, etc...)

**Le revenu est aussi important:** pour acquérir un bien il faut 20% de fonds propres dont 10% maximum provenant de la caisse de retraite. Attention si vous retirez votre avoir de la caisse de retraite, pensez aux conséquences sur vos prestations futures (rente à la retraite, capital invalidité, capital décès).

Les frais de notaire (environ 1,2%) et les lods (pour la première acquisition 2,2% et dès la deuxième 3,3%) viennent s'ajouter au prix d'achat.

Il est plus simple, si vous achetez un bien pour la première fois, de faire appel à un spécialiste qui pourra vous aider à



Des transports publics à proximité, une commodité appréciable. ARCHIVES

comprendre ce que vous pouvez vous permettre de vous acheter en fonction de votre situation personnelle.

### Le financement

L'acheteur a plusieurs possibilités de financement.

Il peut obtenir un prêt auprès d'une banque, d'une assurance, de sa caisse de retraite si elle fait des prêts hypothécaires ou obtenir un prêt privé auprès de sa famille.

### Les différents prêts

Il y a le taux variable qui fluctue selon le marché hypothécaire, les taux fixes à durée déterminée de 1 à 15 ans qui ont l'avantage de ne pas changer pendant la durée du prêt.

Le taux Libor, il est calculé en fonction du Libor en francs. Il s'agit du taux d'intérêt des capitaux à court terme en francs suisses que les banques de premier plan pratiquent entre elles. Il reflète le niveau général des taux des capi-

taux à court terme en francs suisses et est adapté chaque jour.

### Les frais d'achat

L'acheteur va payer lors de son premier achat un impôt à l'achat (lods) de 2,2% et dès le deuxième achat 3,3% et les frais du notaire qui seront différents s'il doit constituer une cédula, modifier une cédula existante ou constituer une PPE, etc...

### Les charges de l'acheteur

Les intérêts de la dette, l'amortissement de la dette, les frais de chauffage, électricité, les frais des réparations, les assurances (RC-bâtiment, dégâts d'eau, bris de glace, protection juridique, incendie, revenu locatif, etc.). Si c'est dans le cadre d'une PPE, il y aura les charges PPE avec le fonds de rénovation.

Il doit aussi penser au futur. Si un jour l'acheteur décide de revendre son bien, de le louer en fonction du prix qu'il l'aura acheté et des travaux qu'il aura effectués, pourra-t-il le faire dans les meilleures conditions?

Avant d'acheter votre bien, un spécialiste saura vous conseiller au mieux de vos intérêts.

WWW.ACHAT-IMMOBILIER.CH  
RALPH SCHAFFLÜTZEL  
DOLOIRES 26, 2063 SAULES  
032-731 88 80, 079-788 42 00

## À VENDRE ET À LOUER

### A vendre au centre de Cernier

situation tranquille, proche des transports publics,  
**PROJET DE CONSTRUCTION**  
d'un immeuble de 10 appartements de 4½ à 5 pièces, garage de 22 places.  
Prix Fr. 900 000.-  
HERZOG Services  
032 724 77 40 - 079 637 61 61  
www.herzogservices.ch

### A vendre à Fontainemelon

proche du centre et des transports publics  
**GRANDE MAISON FAMILIALE**

de 7½ pièces sur petite parcelle de 500 m², 3 salles d'eau, atelier et terrasse, chauffage à gaz récent, libre de suite ou à convenir.  
HERZOG Services  
032 724 77 40 - 079 637 61 61  
www.herzogservices.ch

### A vendre au Landeron

situation dominante, proche de la forêt, vue imprenable sur le lac  
**SUPERBE VILLA DE 2 APPARTEMENTS**

de 4½ pièces, garage pour 2 voitures et plusieurs places extérieures, libre de suite.  
HERZOG Services  
Tél. 032 724 77 40  
Tél. 079 637 61 61  
www.herzogservices.ch

### A VENDRE À THIELLE (NE)

#### VILLA JUMELLE

~ 134 m² sur deux niveaux, 4 chambres, 2 salles d'eau, salon avec cheminée, cuisine ouverte, grand jardin.  
Proche des centres commerciaux de Marin-Epagnier.  
CHF 720'000.-

thorens

LES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER  
12, Route de Soleure, 2072 St-Blaise  
T: 032 756 00 56, www.thorens.ch

### A vendre à Villiers

proche du bus, situation dégagée et bien ensoleillée,  
**CHARMANTE VILLA INDIVIDUELLE**

très bien entretenue, 6½ pièces, 1 disponible et 1 bureau, 2 salles de bains, cave, abri, chauffage à gaz, garage et trois places de parc, Fr. 750 000.-  
HERZOG Services  
032 724 77 40 - 079 637 61 61  
www.herzogservices.ch



**Prisme**  
LE PLAISIR DE CONSTRUIRE

**Propriétaire avec 5% de cash !**

**Venez vous informer Samedi & dimanche**


**Portes ouvertes**

**1584 Villars-le-Grand de 13.30 à 18.00h.**  
à 5min. de Cudrefin et 5 min. d'Avenches


**Villas mitoyennes 5.5 pièces - 148 m2 habitables**  
finitions hors du commun

**Dès Frs. 580'000.-**

**+41 24 447 42 42**  
**www.primesa.com**



Des appartements exclusifs proches du lac au Landeron



**Plus que 3 duplex en attique**  
5,5 pcs, 161 m², dès 755'000.-  
Place intérieure : Fr. 29'000.- Place extérieure : Fr. 7'000.-

**+41 24 447 42 42**  
**www.primesa.com**



**A louer dès le 1<sup>er</sup> juillet 2015**  
**Corcelles**  
Rue de la Gare  
**Bel appartement lumineux et moderne de 5,5 pièces (125 m²)**  
avec entrée indépendante, situé au 1<sup>er</sup> étage, cuisine agencée ouverte, salon avec poêle, 4 chambres, salle de bains/WC, salle de douches/WC, coin terrasse  
**Loyer: CHF 2085.- + charges**  
**Temple-Neuf 4 Neuchâtel**  
032 722 16 16  
www.mullerchriste.ch