



CONSEILS ET REPÈRES Les conditions actuelles du marché de l'immobilier se sont tendues.

Quelques écueils à éviter pour les acheteurs et les vendeurs

Cette semaine:
**RALPH
SCHAFFLÜTZEL**



COURTIER
EN IMMOBILIER

WWW.ACHAT-
IMMOBILIER.CH

Les acheteurs

Aujourd'hui, avant d'acheter un objet immobilier, il faut être capable d'analyser ce marché qui s'est tendu, mais aussi celui du financement. Un acquéreur potentiel cherchant un bien dans les conditions actuelles le trouvera moins facilement que lors des années

« De plus en plus de prix affichés ne correspondent pas du tout au marché réel. »

passées. Celui qui est en quête d'un chez-soi ou d'un immeuble en vue d'un placement financier sera souvent confronté à une réalité agaçante. En effet, de trop nombreux propriétaires tentent de vendre leur bien eux-mêmes sans aucune notion du marché. Ils

pensent qu'il suffit de mettre un panneau «À vendre» ou une annonce pour écouler facilement leur bâtisse et réaliser un bénéfice maximal. Par ailleurs, on trouve souvent des prix affichés qui ne correspondent pas au marché réel. Après quelques mois d'efforts infructueux, ces propriétaires doivent se résoudre à se diriger vers une agence, fatigués d'avoir essayé de vendre leur maison sans succès.

Pour le financement, l'acheteur peut s'adresser à une banque, une assurance ou éventuellement à sa caisse de retraite, si elle accorde des prêts hypothécaires à ses assurés. Le choix est cornélien car chaque société a sa stratégie, avec ses avantages et ses inconvénients. L'acheteur doit faire le tri entre plusieurs systèmes de taux: le taux variable, fixe, libor et d'autres avec amortissement direct ou indirect.

Les fonds propres, l'épargne, l'avoire de la caisse de retraite disponibles pour l'acquisition de la propriété, ainsi que l'avoire du troisième pilier et d'autres garanties et le revenu vont ainsi déterminer le montant du bien qu'il pourra acquérir.

Les vendeurs

Dans le contexte actuel, les vendeurs rencontrent davantage de difficultés que lors d'un passé récent lorsqu'ils entreprennent de vendre leur bien. Il y a bien sûr des exceptions à la règle. Je veux parler de ces rares objets bien situés, bénéficiant d'une belle luminosité et cédés à un prix raisonnable. A l'exemple, d'un bel immeuble locatif ne comprenant aucun appartement vacant et que son propriétaire a pris soin de rénover régulièrement.

Mais la réalité est généralement tout autre. Certains s'imaginent que leur bien va se vendre dans la semaine qui suit. Ils sont sur un petit nuage. Mais ils reviennent vite sur terre quand ils sont confrontés au réel. De plus, ces propriétaires ne prennent pas toute la mesure des contraintes financières inhérentes à la vente de leur bien immobilier. Car ils devront résilier leur contrat hypothécaire, qui est souvent en taux fixe. Il leur faudra par ailleurs payer une indemnité de sortie à la banque, dont le montant peut s'avérer parfois très important en fonction du taux et de la durée du contrat fixe.

Les investisseurs, sauf exception, ont de moins en moins de fonds propres. De surcroît, la conjoncture économique actuelle n'est pas des plus favorables avec des licenciements dans certaines entreprises qui ne favorisent pas le climat de confiance. Cela

« Certains propriétaires s'imaginent que leur bien va se vendre dans la semaine qui suit. »

retient considérablement les gens d'acheter et ce malgré des taux hypothécaires très attractifs.

Le recours à l'expertise d'un connaisseur pourra éviter bien des tracas, car vendre son bien est un exercice qui n'est pas aussi aisé qu'il n'y paraît.

VENTE

A VENDRE
Corcelles
Vue exceptionnelle sur le lac et les Alpes. Proche de toutes commodités.
Attique de 4½ pièces
Nécessaire pour traiter **CHF 161'000.-**
Coût mensuel (taux fixe 5 ans)
CHF 1'250.- (y.c. amortissement)
+ charges
CLAUDE MAYOR 032 729 10 20
http://www.claude-mayor.ch

A VENDRE
Code objet: 0184
Chez-le-Bart, propriété en grève de lac
Ancienne demeure bourgeoise
Remise, hangar à bateau, port
Au cœur d'un merveilleux parc arborisé
CLAUDE MAYOR 032 729 10 20
www.claude-mayor.ch

BOUDRY
DERNIER APPARTEMENT
Promotion «Ville Basse»
■ Appartement de 3,5 pièces
■ 81m² habitables / Jardin de 67m²
■ Pl. parc intérieure Fr. 30'000.- en sus
■ Finitions au gré du preneur
■ Disponibilité septembre 2017
Fr. **519'000.-** MINERGIE
Réf. 25426

LA CHAUX-DE-FONDS
DERNIER APPARTEMENT
Promotion «Les Batignolles»
■ 3,5 pces au 1^{er} étage, 86m² habitables
■ Balcon de 8m²
■ Pl. parc intérieure Fr. 32'000.- en sus
■ Finitions au gré du preneur
■ Disponibilité printemps 2017
Fr. **354'000.-**
Réf. 23951

LA CHAUX-DE-FONDS
Appartement de 4,5 pces en PPE à rénover
■ Balcon de 7m²
■ 96m² habitables - 1 cave
■ 1 box Fr. 30'000.- en sus
■ Disponibilité de suite
Fr. **320'000.-**
Réf. 27511

naef
AGENCE DE NEUCHÂTEL
rue des Terreaux 9
2001 Neuchâtel
tél: +41 32 737 27 55
courtage.ne@naef.ch
Suivez-nous sur f in
usp PARTENAIRES
www.naef.ch

GENÈVE - NYON - LAUSANNE - VEVEY - NEUCHÂTEL - LA CHAUX-DE-FONDS

Torgon (VS) - 1100 m
domaine skiable des Portes du Soleil
à vendre
directement du propriétaire
confortable appartement de 2 pièces
(4 couchages)
meublé et équipé dans résidence avec espace bien-être (spa, hammam, sauna, fitness)
Place de parc couverte
Prix intéressant
Tél. 079 629 05 15

gpc
A VENDRE EN VILLE DE NEUCHÂTEL
Immeuble locatif en parfait état de 4 appartements
3 garages individuels
Magnifique situation, vue sur le lac et les Alpes
Par téléphone 032 727 71 03
Par email info@gpc.ch
gpc gérance ppe courtage sa
Puits-Godet 22 2002 Neuchâtel
Visiter notre site internet à l'adresse www.gpc.ch

A VENDRE
A Marin
Dans un magnifique cadre, verdoyant et calme, proche du centre du village.
SPACIEUX 5½ PIÈCES
terrasse engazonnée, box double
Construction d'excellente qualité.
Nécessaire pour traiter **CHF 230'000.-**
Coût mensuel (taux fixe 5 ans)
CHF 1'810.- (y.c. amortissement) + charges
CLAUDE MAYOR 032 729 10 20
http://www.claude-mayor.ch

b
conseil global

A VENDRE
Chézard-St-Martin
Belle villa mitoyenne en duplex
dans ferme rénovée, double garage, places de parc, jardin et petit chalet en bois équipé avec terrasse.
CHF 750'000.-
Dombresson
2 parcelles de terrain à bâtir
équipées, libres de mandat.
Dès CHF 121'400.-
La Chaux-de-Fonds
Jolie villa contiguë
avec grande véranda munie d'un four à pain/grill, deux garages et places de parc, quartier résidentiel.
CHF 650'000.-
Le Landeron
Jolie villa mitoyenne
cheminée, terrasse, jardin arborisé, places de parc, quartier résidentiel.
CHF 690'000.-
Fontaines
Villa individuelle
cheminée, terrasse, jardin, garage et places de parc.
CHF 700'000.-

RÉSIDENCE LE CHÂTEAU
PORTES OUVERTES
Samedi: 03 septembre 2016 de 10h00 à 16h00
Dimanche: 04 septembre 2016 de 10h00 à 13h00
QUARTIER RÉSIDENTIEL DE 33 VILLAS CONTIGUËS | UN SITE UNIQUE AU BORD DE LA THIELLE

Nous optimisons votre succès publicitaire.
www.publicitas.ch/neuchatel

2046 Fontaines
T 032 853 66 19
bconseilglobal@net2000.ch

