

Accession à la propriété

# Un projet de vie



## Sommaire

<b>Plus proche de vous</b>	<b>3</b>
<b>Un conseil global</b>	<b>4</b>
<b>Une étape de vie importante</b>	<b>5</b>
• Vous poser les bonnes questions	
<b>Capacité à financer son logement</b>	<b>8</b>
• Trouver le bon équilibre	
• Comment constituer ses fonds propres ?	
<b>Trouver son logement</b>	<b>11</b>
• L'emplacement	
• Les différents types de logements	
• Construire ou acquérir un logement existant ?	
• Rénover intelligemment	
<b>Les intervenants</b>	<b>16</b>
<b>Les modes de financement</b>	<b>18</b>
• Quel mode de financement correspond le mieux à vos attentes ?	
• Guide « bien choisir son taux » selon la situation du marché	
<b>Optimiser votre fiscalité</b>	<b>20</b>
<b>Comment vous protéger des risques liés à votre projet</b>	<b>22</b>
• Les assurances à contracter pour votre bien immobilier	
• Votre couverture d'assurance personnelle et familiale	
<b>Les solutions de la BCV</b>	<b>24</b>
• Vous souhaitez construire	
• Vous souhaitez acheter	
• Vous souhaitez rénover	
• Vous souhaitez amortir indirectement	
<b>Glossaire</b>	<b>30</b>
<b>Adresses utiles</b>	<b>33</b>

# Plus proche de vous

La BCV vous accompagne dans la réalisation de vos projets. Toujours à votre écoute, votre conseiller met toutes ses compétences à votre service.

Premier acteur du canton en matière de financement immobilier, la BCV, par sa forte implantation régionale, dispose d'une expérience et de compétences sur lesquelles vous pouvez vous appuyer pour réaliser votre projet dans les meilleures conditions.

Jour après jour, proche de chez vous, au cœur de votre région, partout dans le canton.

9 centres de compétences régionaux  
68 agences  
200 Bancomat (65 avec option de versement)  
325 conseillers

Site internet [www.bcv.ch](http://www.bcv.ch)

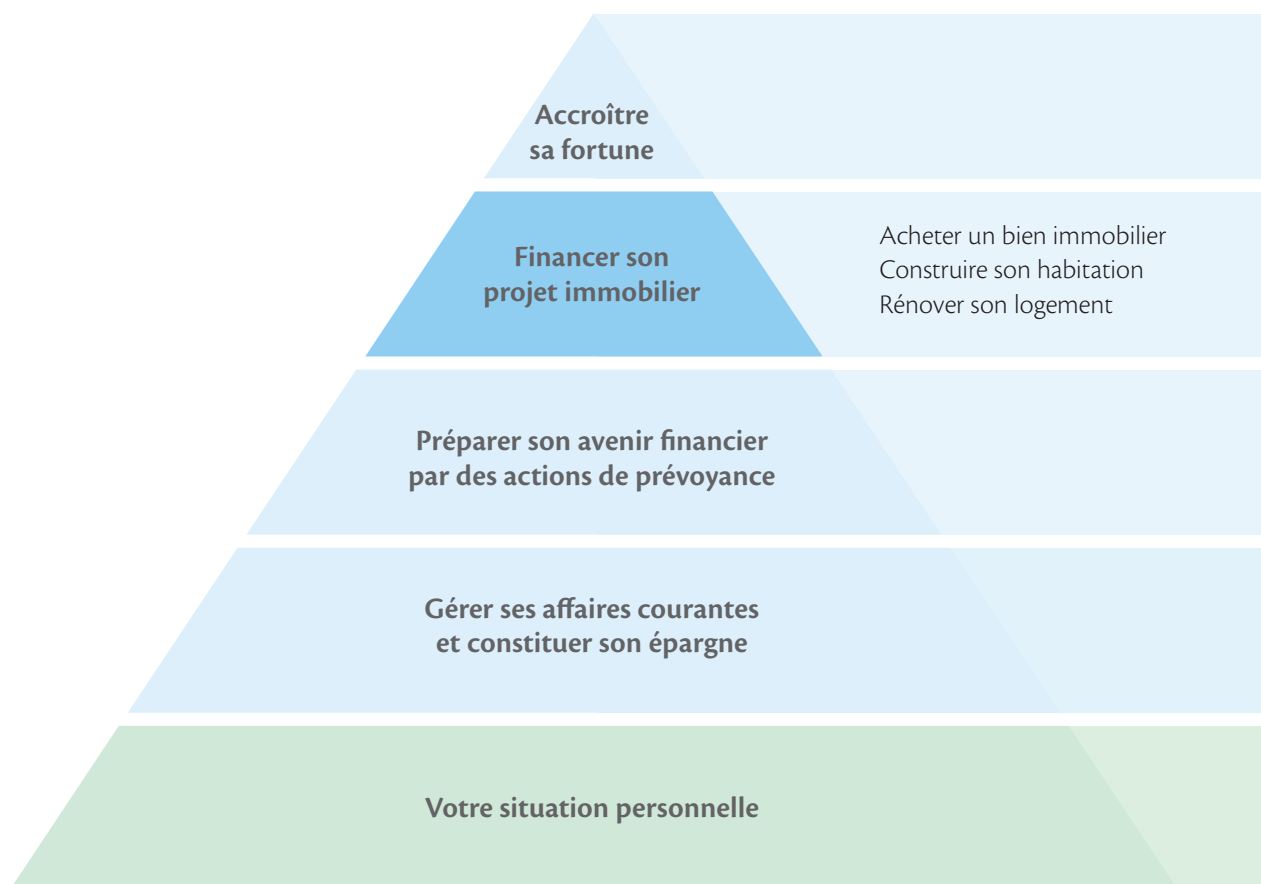
Centre de conseil téléphonique multilingue  
0844 228 228



# Un conseil global

Votre parcours de vie est unique. Tant sur le plan professionnel que privé, vos décisions ont un impact direct sur votre situation financière personnelle. Grâce à son conseil global, la BCV vous accompagne que ce soit pour le financement de votre bien immobilier, le développement de votre patrimoine, la prévoyance ou tout simplement la gestion de vos affaires courantes.

Le conseil global, c'est l'engagement que prend votre conseiller de mieux vous connaître pour être à vos côtés dans les moments clés de votre vie et vous offrir des solutions concrètes, sur mesure.



# Une étape de vie importante

## Vous poser les bonnes questions

Devenir propriétaire de son logement est davantage qu'un simple investissement. Cela correspond souvent à une phase importante de l'existence qui consiste à donner à sa famille un cadre de vie stable et sécurisant.

S'agissant d'une décision importante, nous nous attachons à vous proposer des prestations adaptées à votre situation et à vous conseiller au mieux selon vos objectifs et vos intérêts, tout au long de votre démarche.

Avant de se lancer, de nombreux aspects liés à l'achat d'un bien immobilier sont à considérer :

- Quels sont vos fonds propres à disposition ?
- Souhaitez-vous acheter ou construire ?
- Préférez-vous la ville ou la campagne ?
- Quel type d'habitation souhaitez-vous ?
- Comment financerez-vous votre bien ?
- De quelle manière amortirez-vous votre prêt ?
- Vos couvertures de prévoyances sont-elles suffisantes en cas d'invalidité ou de décès ?

Cette brochure vous apportera des éléments de réponses et vous aiguillera dans vos démarches en tant que futur propriétaire, sans pour autant remplacer un contact direct et un conseil personnalisé.

Rencontrez sans plus tarder un conseiller BCV et élaborer ensemble votre projet.



# Capacité à financer votre logement

**Etape cruciale, votre plan financier ne concerne pas seulement le financement de votre projet proprement dit, mais doit également intégrer les charges financières ultérieures. Il vous permet de déterminer le coût maximum supportable de votre future propriété, compte tenu de vos besoins en liquidités pour la vie courante, vos assurances, les impôts, votre prévoyance et l'indispensable marge de manoeuvre pour faire face aux imprévus.**

## Trouver le bon équilibre

### Vos fonds propres

Pour financer votre projet immobilier, vous devez engager 20% de son prix total en fonds propres:

- soit en liquidités disponibles
- soit en avoirs de prévoyance professionnelle (2<sup>e</sup> pilier)
- soit en avoirs de votre prévoyance individuelle (3<sup>e</sup> pilier A)

### Vos charges

Pour assumer sans difficulté les charges de votre bien immobilier, ces dernières devraient se limiter à 33% du revenu annuel brut de votre ménage sur la base u taux d'intérêt historique.

Estimation de vos futures charges:

- 5% d'intérêt hypothécaire pour garantir la capacité à faire face aux charges en cas de hausse des taux
- 1% du prix d'achat pour couvrir les frais d'entretien de votre logement
- 1% de l'endettement pour amortir votre dette hypothécaire

### Les frais liés à votre acquisition

L'acquisition d'un bien immobilier entraîne différents émoluments, impôts et taxes. Dans le canton de Vaud, les frais de notaire, d'inscription au registre foncier, les coûts de constitution d'une cédula hypothécaire, ainsi que les droits de mutation représentent environ 5% du montant de la transaction immobilière.

### Les frais du bien immobilier

Hormis les dépenses courantes propres à toute habitation (chauffage, électricité, eau), évaluez les frais d'assurance couvrant votre propriété contre les risques d'incendie, de dommages naturels et de dégâts d'eau, l'assurance ménage, les impôts immobiliers ainsi que les frais d'emménagement: déménageur, mobilier, outillage de jardin, etc. Les frais d'entretien du bien immobilier devraient également être provisionnés pour d'éventuels travaux futurs: entretien des façades, toiture, peinture ...

La provision de ces frais est estimée à 1% par an du bien immobilier, pourcentage qui peut toutefois varier en fonction de la vétusté de l'objet.

### Règles d'or pour un financement immobilier réussi

<b>20%</b>	Fonds propres minimum/valeur du bien immobilier en vente
------------	--

<b>33%</b>	Ratio charges immobilières/revenus
------------	------------------------------------

## Exemples

	Exemple 1 CHF	Exemple 2 CHF	Votre budget
<b>Prix d'achat</b>	<b>760 000</b>	<b>1 000 000</b>	
<b>Financement</b>			
Fonds propres (20 % minimum)	152 000	200 000	
Hypothèque	608 000	800 000	
<b>Total des moyens</b>	<b>760 000</b>	<b>1 000 000</b>	
<b>Charges financières (taux moyen historique)</b>			
Intérêts hypothécaires (5 %)	30 400	40 000	
Amortissement (1 % de l'endettement)	6 080	8 000	
Frais d'entretien (1 % du prix d'achat)	7 600	10 000	
<b>Total des charges annuelles</b>	<b>44 080</b>	<b>58 000</b>	
Total des charges mensuelles	3 673	4 833	
<b>Calcul de la charge supportable</b>			
Revenu brut	160 000	135 000	
Charge financière/an	44 080	58 000	
<b>Charge financière du revenu en % (max. 33 %)</b>	<b>31,5</b>	<b>42,9</b>	
	↓	↓	
<b>Pouvez-vous vous permettre d'acheter ce bien immobilier?</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	
<b>De quel revenu annuel brut minimum devez-vous disposer ?</b>	<b>132 240</b>	<b>174 000</b>	

Vous devrez également vous interroger sur l'évolution globale de votre budget, en fonction de vos projets de vie :

- Vos revenus seront-ils suffisants pour assumer les charges d'une maison si vous avez des enfants dans quelques années ?
- Et si votre conjoint cesse son activité lucrative pour se consacrer à l'éducation des enfants ?

Pour évaluer votre situation, utilisez notre simulateur « Prêt hypothécaire » sur [www.bcv.ch/immo](http://www.bcv.ch/immo)

## Comment constituer ses fonds propres ?

Même si vous disposez des liquidités nécessaires pour financer entièrement votre bien immobilier, interrogez-vous sur le mode de financement optimal : vos fonds propres ou un emprunt hypothécaire.

Vous avez la possibilité de recourir à un emprunt hypothécaire à hauteur de 80 % de la valeur de votre futur bien immobilier. Les 20 % restants sont financés par des fonds propres, dont 10 % en liquidités au minimum.

### Votre fortune personnelle

Il se peut que vous disposiez des liquidités nécessaires, par le biais d'épargne, de placements, d'héritage ou par exemple d'un prêt familial sans intérêt. Si vous héritez d'un terrain constructible, sa valeur peut également représenter les fonds propres, au même titre que les liquidités, nécessaires au financement de votre projet.

### Vos avoirs en 2<sup>e</sup> pilier et 3<sup>e</sup> pilier A

Si vous ne disposez pas des liquidités suffisantes pour constituer vos fonds propres, vous pouvez recourir aux capitaux des 2<sup>e</sup> pilier et 3<sup>e</sup> pilier A. Selon l'ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement, ces capitaux peuvent être utilisés de 2 manières : le retrait ou la mise en gage, totale ou partielle. Quelle que soit votre préférence, ces capitaux servent exclusivement à financer la construction de votre résidence principale, votre futur domicile, et non d'une résidence secondaire.

Par ailleurs, la prévoyance étant individuelle, l'utilisation des capitaux est légalement acceptée seulement si vous êtes le futur propriétaire ou copropriétaire de l'objet. Pour les couples mariés, une telle utilisation implique le consentement du conjoint.

### Conditions de retrait du 2<sup>e</sup> pilier et 3<sup>e</sup> pilier A

Dans le cadre d'un retrait partiel ou total de vos avoirs de prévoyance (du 2<sup>e</sup> pilier et 3<sup>e</sup> pilier A), deux aspects sont à prendre en considération :

1. de tels retraits impliquent le paiement d'un impôt sur le capital, certes réduit, mais exigible en espèces et non déductible du capital de prévoyance libéré pour le financement
2. des retraits anticipés de vos capitaux de prévoyance entraînent une réduction des prestations de prévoyance vieillesse, voire une réduction des prestations décès/invalidité

### Mise en gage totale ou partielle de vos avoirs

Cette solution préserve vos prestations de prévoyance et de retraite, aussi longtemps que le gage n'est pas réalisé, et vous ne payez aucun impôt sur le capital nanti à titre de garantie.

En revanche, le montant de votre prêt sera plus élevé, donc vous aurez plus d'intérêts sur la dette à payer. Il est important dans ce cas de vous assurer que vos futures charges hypothécaires correspondent toujours à 33 % de votre revenu brut.

L'utilisation de votre capital de prévoyance peut avoir des conséquences importantes sur le long terme par rapport à votre retraite : il est indispensable d'examiner soigneusement cette question avec votre conseiller.

## Avantages et inconvénients

	MISE EN GAGE		RETRAIT DU CAPITAL	
	2 <sup>e</sup> pilier	3 <sup>e</sup> pilier A	2 <sup>e</sup> pilier	3 <sup>e</sup> pilier A
<b>Définition</b>	Dépôt à titre de garantie		Retrait des avoirs en cash	
<b>Montant minimal</b>	CHF 20 000, aucune limite pour le libre-passage	Pas de montant minimal	CHF 20 000 (retrait ou remboursement), aucune limite pour le libre-passage.	Pas de montant minimal
<b>Couverture de prévoyance</b>	Pas de réduction de la couverture de prévoyance		Réduction des prestations de prévoyance vieillesse. <sup>(1)</sup>	Diminution du capital
<b>Couverture décès/invalidité</b>	Pas de modification, aussi longtemps que le gage n'est pas réalisé (dans ce dernier cas, réduction identique à celle du retrait).		Généralement, réduction des prestations décès/invalidité. <sup>(2)</sup>	Diminution du capital
<b>Aspects fiscaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déduction des intérêts hypothécaires débiteurs.</li> <li>- Accroissement des avoirs en franchise d'impôt et exonération de l'impôt sur la fortune.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impôt dû au moment du retrait. Doit être payé en espèces et lors du retrait. <sup>(3)</sup></li> <li>- Imposition à la source au moment du retrait si le propriétaire ou le bien immobilier est à l'étranger.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lors du remboursement, sur demande de l'assuré, le montant de l'impôt payé au moment du retrait lui est restitué sans intérêt</li> <li>- Montant non déductible du revenu imposable</li> </ul>
<b>Obligation de rembourser</b>	Pas de remboursement, sauf si le gage est réalisé	Pas de remboursement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Si l'objet est vendu</li> <li>- Si le bien n'est plus le logement principal</li> <li>- Si l'assuré décède et qu'aucune prestation n'est à verser aux survivants par la caisse de pensions (ex: rente de conjoint ou d'enfant)</li> </ul>	Remboursement non prévu par la loi
<b>Inscription au Registre Foncier</b>	Pas d'inscription		Inscription d'une restriction du droit d'aliéner	Pas d'inscription

<sup>(1)</sup> Cette réduction est calculée selon le règlement de l'institution de prévoyance. Il est indispensable que l'assuré fasse la demande d'un tel calcul à sa caisse de pension, afin de connaître avec exactitude quelle sera sa situation au moment de sa retraite.

<sup>(2)</sup> S'adresser à sa caisse de pensions. En cas de réduction des prestations décès/invalidité, cette couverture peut être compensée par la conclusion d'une assurance complémentaire de prévoyance.

<sup>(3)</sup> L'annonce du retrait aux autorités fiscales est faite par l'institution de prévoyance.

Même si vous disposez des liquidités nécessaires pour financer entièrement votre bien immobilier, vous devez vous poser la question du mode de financement optimal de celui-ci : via vos fonds propres ou en ayant recours à un emprunt hypothécaire ?



# Trouver votre logement

**Vos fonds propres constitués, il s'agit à présent de trouver le logement idéal par rapport à vos aspirations personnelles et dans le respect de votre budget initialement défini.**

## L'emplacement

En matière immobilière, un des aspects essentiels est l'emplacement géographique, qui aura un impact important sur votre organisation au quotidien. Selon votre situation personnelle, les bonnes questions à se poser sont :

- Vous souhaitez voir ou avez déjà des enfants. Disposez-vous d'un accès aisé aux établissements scolaires correspondant au stade actuel et futur de leur scolarité ?
- Une fois que vos enfants auront quitté la maison, envisagez-vous d'acquérir un autre logement mieux adapté à vos futurs besoins ? Le bien immobilier qui vous intéresse aujourd'hui est-il susceptible de se revendre facilement d'ici quelques années ?
- Vous êtes un couple professionnellement actif. Disposez-vous de moyens de transport pour vous rendre à votre travail ou devrez-vous acheter un second véhicule ?

- Existe-t-il à proximité de votre futur logement des commerces ou des services indispensables à votre quotidien ?
- Vous souhaitez disposer d'un jardin. Son entretien risque-t-il de mobiliser tout votre temps libre ?
- En admettant que vous préférez vivre en ville, disposerez-vous d'un parking à proximité ?
- Accèderez-vous facilement aux lignes de transports publics qui vous seront les plus utiles ?

Toutes ces questions méritent votre attention.

### Quelques sites de recherche de biens immobiliers dans le canton

[www.immobilier-vaudois.ch](http://www.immobilier-vaudois.ch)  
[www.homegate.ch](http://www.homegate.ch)  
[www.newhome.ch](http://www.newhome.ch)  
[www.romand-immobilier.ch](http://www.romand-immobilier.ch)  
[www.home.ch](http://www.home.ch)

## Les différents types de logements

### Etes-vous plutôt maison ou appartement ?

La maison peut déjà exister ou s'acheter sur plan. Elle peut être individuelle ou mitoyenne. Vous pouvez aussi la faire construire, ce qui vous laissera davantage de liberté dans ses aménagements.

Tout comme la maison, l'appartement peut être ancien ou neuf. En achetant sur plan, vous aurez le choix de certains aménagements et des finitions (carrelage, cuisine, etc.).

Une des différences majeures avec la maison réside dans la forme de propriété puisque l'appartement est placé sous le régime de la PPE (propriété par étages).

	Avantages	Inconvénients
Maison	<ul style="list-style-type: none"><li>• Propriété individuelle</li><li>• Plus d'espace à disposition</li><li>• Plus d'intimité et de liberté d'aménagement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Plus coûteux à l'achat</li><li>• Entretien plus onéreux et exigeant une certaine disponibilité</li><li>• Fonds de rénovation à constituer soi-même</li></ul>
Appartement	<ul style="list-style-type: none"><li>• Division des frais relatifs aux parties communes</li><li>• Gestion assurée par un administrateur</li><li>• Entretien moins coûteux</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Moins d'intimité</li><li>• Eventuelles mésententes entre propriétaires</li><li>• Obligation de suivre les décisions prises par la majorité</li></ul>

### En résumé

Le bon choix se fait en fonction de vos aspirations personnelles et, bien entendu, de votre budget :

- votre façon de vivre (besoin de culture, de nature, etc.)
- votre situation familiale (seul ou en couple, avec ou sans enfant)

- l'emplacement du futur logement en termes de facilités au quotidien (transports, commerces, écoles, etc.)
- l'état du bien que vous souhaitez acquérir (neuf ou existant).

## Construire ou acquérir un logement existant ?

### Construire votre habitation

L'avantage premier de cette option est la liberté totale de composer votre espace de vie selon vos attentes. Les nombreux choix qui en découlent vous demanderont d'y consacrer un temps de réflexion important puis, pendant le chantier, une grande vigilance pour éviter les dépassements de budget et de délais, même en présence d'un architecte.

Vous avez trouvé la parcelle idéalement située pour votre futur logement. Pensez à vérifier auprès de la commune que le terrain est bien constructible. Renseignez-vous surtout sur les possibles nouvelles habitations qui pourraient voir le jour aux alentours et déprécier votre futur bien (cacher la vue, dégager des odeurs, etc.). Enfin, procurez-vous auprès du Registre foncier l'extrait concernant la parcelle sur lequel sont mentionnées d'éventuelles servitudes (droit de passage, etc.).

Pour votre projet de construction, assurez-vous les compétences de professionnels comme l'architecte ou l'entreprise générale.

Pour l'acquisition d'un appartement en PPE sur plans, le sérieux et la bonne réputation du promoteur et des entreprises qui réalisent le projet doivent retenir toute votre attention.

N'hésitez pas à faire une demande de renseignements auprès de la Chambre Vaudoise Immobilière (CVI) [www.cvi.ch](http://www.cvi.ch) ou la Fédération Vaudoise des Entrepreneurs (FVE) [www.fve.ch](http://www.fve.ch).

### Acquérir un bien existant

L'avantage de cette formule est de pouvoir évaluer directement l'adéquation d'un tel bien avec vos attentes. Souvent disponible rapidement, son prix d'achat est fixé précisément. Néanmoins, selon le degré de détérioration, des travaux de rénovation peuvent s'avérer nécessaires.

Première étape: trouver l'objet de vos rêves en recourant par exemple à des sites internet spécialisés, tel que [www.immobiliervaudois.ch](http://www.immobiliervaudois.ch) ou avec l'appui d'un courtier, utile si votre connaissance de la région ou du domaine immobilier est restreinte.

Votre bien immobilier trouvé, les vérifications d'usage sont indispensables pour prendre une décision en toute connaissance de cause: expertise par des professionnels, justificatifs des travaux déjà effectués, etc. S'il s'agit d'un appartement en PPE, vérifiez que le fonds de rénovation, qui concerne l'enveloppe du bâtiment et les parties communes, soit convenablement alimenté. Et finalement, pensez à comparer les prix du marché pratiqués dans la région.

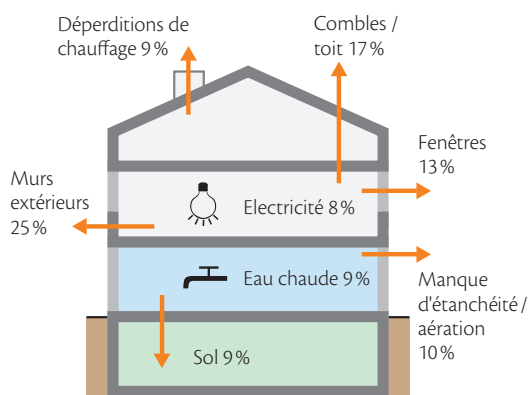
Quelle que soit l'option que vous privilégiez, les choix à faire demanderont de la disponibilité et de l'énergie pour que votre projet se concrétise comme vous le souhaitez.

## Rénover intelligemment

Qu'il s'agisse de votre habitation actuelle ou de votre future acquisition, la rénovation de votre bien immobilier vous permet d'en améliorer le confort et d'en augmenter la valeur tout en réalisant des économies.

Les bâtiments totalisent près de 45 % de la consommation d'énergie en Suisse, ce qui représente un facteur-clé d'économie potentielle. Pour les biens n'ayant jamais fait l'objet d'assainissement énergétique, les économies possibles pour le chauffage, l'eau chaude et l'électricité sont estimées à 50 % environ.

### Perditions de chaleur



Lors de la planification de la rénovation de votre bien, il est essentiel d'étudier les diverses solutions qui vous permettront de réduire votre consommation d'énergie par des mesures ciblées.

### Comment rénover ?

Prenez le temps de planifier globalement votre projet de rénovation avec un spécialiste et d'évaluer les avantages que vous apporterait une rénovation écologique. Pour une rénovation générale ou en plusieurs étapes, il s'agit d'élaborer un concept d'assainissement afin de planifier judicieusement les différentes mesures.

Avant d'entreprendre des rénovations, il est également essentiel d'évaluer l'état de votre bien immobilier afin de déterminer s'il existe des problèmes fondamentaux à résoudre avant ou pendant les travaux. Ceci vous donnera une vision globale des travaux à entreprendre et vous permettra d'établir une estimation des coûts proche de la réalité.

### **Aides financières et avantages fiscaux**

Certains cantons accordent des subventions, ainsi que des exonérations fiscales, pour des projets visant des économies d'énergie ou faisant recours à des sources d'énergie renouvelables.

Soyez également attentifs aux possibilités de déductions fiscales. Les dépenses consacrées à la rénovation d'un bâtiment sont en principe fiscalement déductibles. Sont notamment assimilés à des frais d'entretien déductibles les investissements encourus en vue de rationaliser la consommation d'énergie ou de recourir aux énergies renouvelables.

Ces investissements concernent le remplacement d'éléments de construction ou d'installations vétustes et l'adjonction d'éléments de construction ou d'installations dans des bâtiments existants.

### **Adresses utiles:**

[www.bcv.ch/renovation](http://www.bcv.ch/renovation)

[www.vd.ch/energie](http://www.vd.ch/energie)

[www.fondationcentimeclimatique.ch](http://www.fondationcentimeclimatique.ch)

[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)

[www.crde.ch](http://www.crde.ch)

[www.suisse-energie.ch](http://www.suisse-energie.ch)



# Les intervenants

**Avant de s'engager plus en avant dans la réalisation de votre projet, entourez-vous d'avis de professionnels que vous aurez préalablement sélectionnés avec soin.**

## **Le courtier**

Ce professionnel de l'immobilier se charge, pour votre compte, de la recherche de votre bien (maison, appartement PPE, terrain,...) selon les critères que vous lui aurez transmis. Sa rémunération est assurée par le vendeur du bien qui lui concède une commission.

## **L'architecte**

Faire appel à un architecte pour concevoir votre habitat, c'est bénéficier d'une grande liberté pour réaliser vos souhaits et disposer d'un logement marqué de votre empreinte.

L'architecte constitue pour vous le dossier de demande de permis de construire, lance les appels d'offre, rédige un descriptif détaillé des travaux et se charge de l'adjudication des travaux aux maîtres d'état. Il peut également établir un contrat d'entreprise. Une fois les travaux engagés, l'architecte coordonne les travaux nécessaires à la réalisation de votre projet, veille à leur bonne exécution, au respect du planning et du budget alloué.

## **L'entreprise générale**

L'entreprise « générale » ou « principale » en bâtiment s'engage à réaliser l'ensemble de vos travaux, la plupart du temps avec le concours de sous-traitants. L'entreprise générale est votre unique interlocuteur : vous signez un seul contrat, à un prix convenu pour l'ensemble des travaux et vous n'avez pas à vous soucier de la coordination des différents corps de métier. C'est l'entreprise qui s'en charge en tant que responsable des plannings. En cas de problème (litige, retard, malfaçon), sa responsabilité est engagée.

## **Le notaire**

Après avoir examiné avec l'acheteur et le vendeur l'ensemble des conséquences juridiques, économiques, fiscales ou autres de l'opération, le notaire rédigera un contrat de vente en la forme authentique. Ce n'est qu'une fois cet acte signé et déposé au Registre foncier que l'acheteur devient juridiquement propriétaire du bien. L'acheteur a toujours le choix du notaire.

## **Le Registre foncier**

Il enregistre et communique l'état des droits en relation avec les immeubles (biens-fonds, parts de copropriété, appartements en propriété par étages (PPE), droits de superficie, droits de sources), lesquels possèdent tous un feuillet et un numéro distincts au grand livre. Sa fonction est aussi d'assurer la promotion des opérations immobilières. Le conservateur du Registre foncier procède à l'examen approfondi de tout acte relevant de ce domaine et, sauf exception, seule l'inscription de l'opération au registre opère le transfert de propriété, respectivement la création, la modification ou la radiation du droit convenu. En principe, dans le canton de Vaud, il y a un Registre foncier par district.

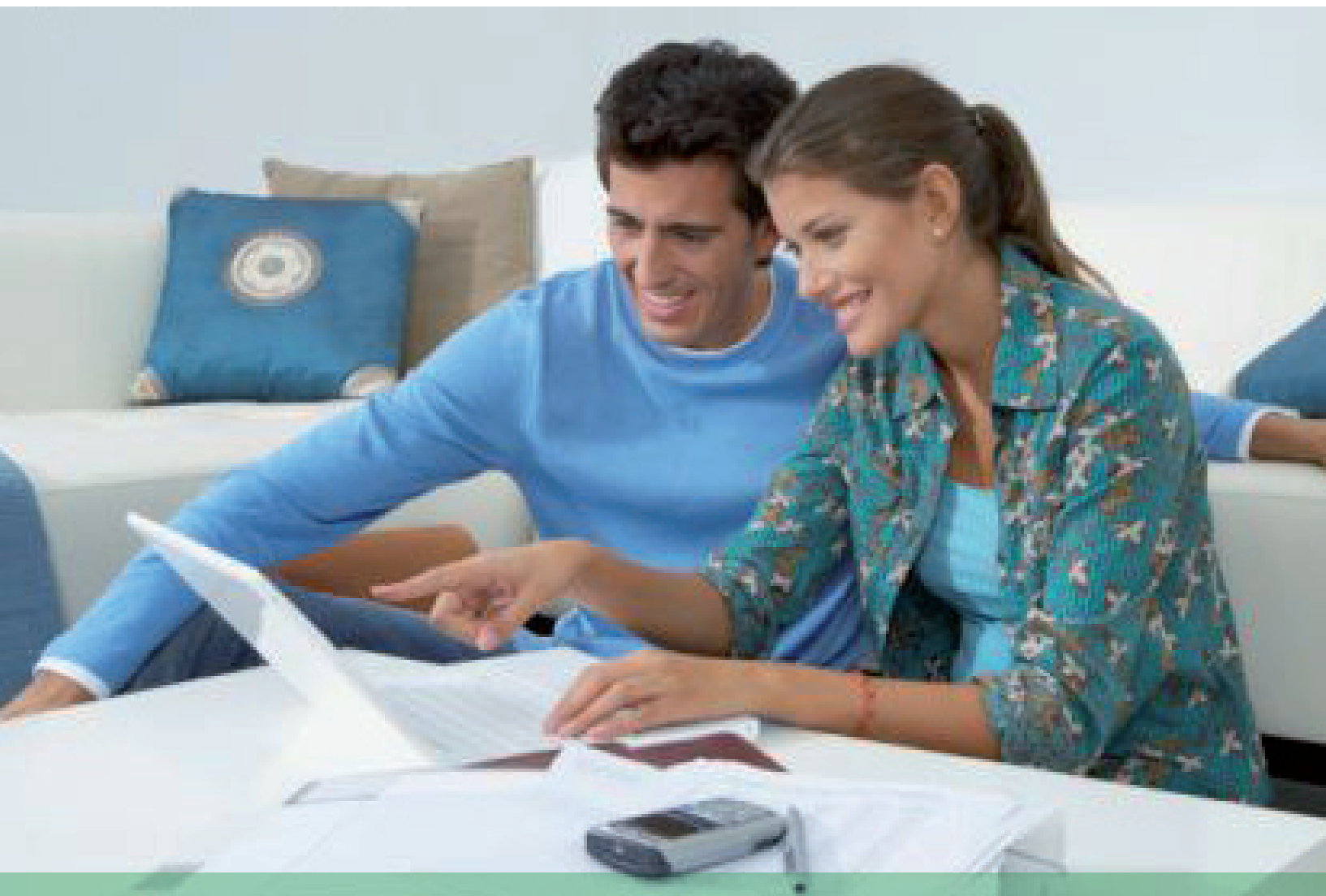


# Les modes de financement

**Bien qu'il soit légitime de rechercher le meilleur taux, il peut s'avérer que le choix du produit le plus avantageux aujourd'hui se révèle très coûteux sur la durée. Il s'agit d'établir une stratégie prenant en compte le produit hypothécaire adapté à votre « profil d'emprunteur », vos projets de vie et au niveau des taux du marché.**

- Désirez-vous maîtriser votre budget ?
- Envisagez-vous des remboursements extraordinaires ?
- Prévoyez-vous de vendre ou transmettre votre bien ?

Votre conseiller abordera ces questions avec vous pour définir la meilleure solution de financement correspondant à votre profil.



## Quel mode de financement correspond le mieux à vos attentes?

Vous souhaitez...	Votre mode de financement adéquat
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La stabilité, la sécurité</li> <li>• Un loyer fixe</li> <li>• Le calcul précis de votre budget</li> </ul>	taux fixe
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus de souplesse</li> <li>• Bénéficier des baisses de taux</li> </ul> <p>Il vous faut en revanche avoir la capacité à faire face à des hausses de taux</p>	taux variable
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bénéficier des taux à court terme</li> <li>• Bénéficier de conditions proches du marché</li> <li>• Un maximum de souplesse pour l'amortissement partiel ou total du prêt ou d'un passage à un autre produit hypothécaire BCV</li> </ul> <p>Il vous faut en revanche suivre l'évolution des taux et pouvoir faire face aux hausses de taux.</p>	taux Libor

## Guide « bien choisir son taux » selon la situation du marché

Niveau des taux	Tendance	Taux fixe		Taux variable	Taux Libor
		2-5 ans	6-10 ans		
Elevé	→	●		● ●	
	↘	●		● ●	● ●
Moyen	↗	● ●	● ●		
	→	● ●	● ●	●	●
	↘	●		● ●	● ●
Bas	↗	●	● ●		●
	→	●	●		● ●

● adapté  
● ● recommandé

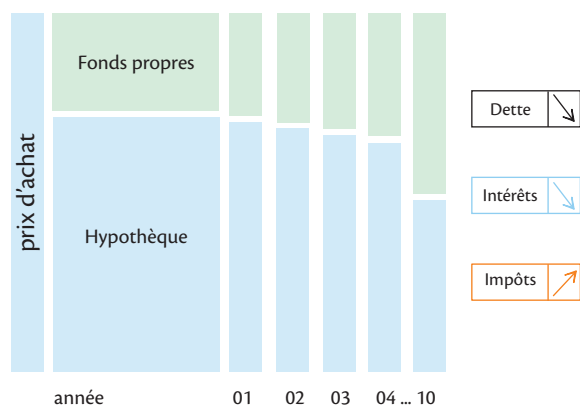
# Optimiser votre fiscalité

Devenir propriétaire modifie également votre situation fiscale. Votre fortune est majorée de la valeur fiscale du bien immobilier et à votre revenu s'ajoute un revenu locatif fictif. En revanche, les autorités fiscales vous permettent de déduire le montant ainsi que les intérêts de votre dette hypothécaire. L'achat d'un logement est l'occasion idéale d'adopter la bonne stratégie pour réduire vos impôts.

## L'amortissement direct

Le procédé de l'amortissement direct engendre une diminution progressive de votre dette au fil des années et donc des intérêts débiteurs. Votre charge hypothécaire s'amenuise, mais votre charge fiscale augmente.

En effet, les intérêts diminuant, votre revenu imposable augmente, car seuls les montants alloués au paiement des intérêts peuvent être déduits du revenu.



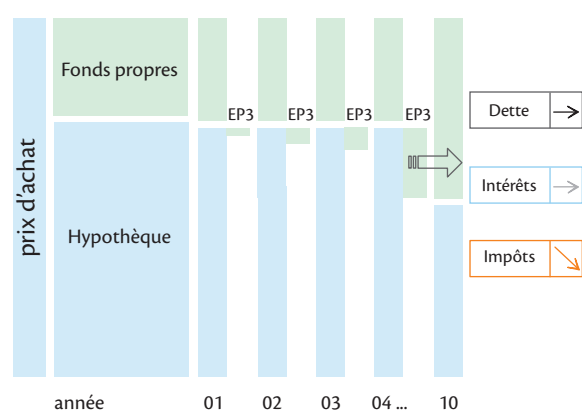
En moyenne, une dette hypothécaire s'amortit de 1 % par année sur le capital total emprunté. Deux solutions existent pour le remboursement de votre dette : l'amortissement direct et l'amortissement indirect. Chacun influence à sa manière votre situation fiscale et financière.

## L'amortissement indirect

Avec l'amortissement indirect (uniquement sur la résidence principale), vous renoncez au paiement direct effectué en diminution de la dette au profit d'un versement dans un produit de prévoyance du 3<sup>e</sup> pilier A (prévoyance liée).

Le solde de l'emprunt reste constant tout comme le montant des intérêts (sauf variation du taux).

Le cumul des sommes capitalisées sur un produit de prévoyance (3<sup>e</sup> pilier A, intérêts compris), permettra un remboursement partiel périodique (tous les 5 ans) de la dette ou de façon unique, au plus tard à la retraite (65 ans pour les hommes, 64 ans pour les femmes).



### Simulation sur une durée de 10 ans

- famille avec 1 enfant
- revenu imposable du couple CHF 100 000/an
- valeur locative estimée à CHF 15 000
- domicile à Lausanne
- Prix d'achat CHF 750 000
- Hypothèque à taux fixe CHF 600 000 (3,2%)
- Amortissement/versement sur un compte 3<sup>e</sup> pilier A CHF 6 000/an (1% de l'emprunt)
- Compte 3<sup>e</sup> pilier A, taux 1,75%

Amortissement direct (CHF)		Amortissement indirect (CHF)	
Amortissement	60 000	Versement 3 <sup>e</sup> pilier A	60 000
Intérêts hypothécaires	200 640	Intérêts hypothécaires	209 227
Différence d'impôts	- 9 565	Différence d'impôts	- 27 450
<b>Charges totales</b>	<b>251 075</b>	<b>Charges totales</b>	<b>241 777</b>
		<b>Avantage fiscal :</b>	<b>9 298</b>
Emprunt initial	600 000	Emprunt initial	600 000
Amortissement	- 60 000	Capital 3 <sup>e</sup> pilier A après impôt*	- 61 657
<b>Hypothèque restante</b>	<b>540 000</b>	<b>Hypothèque restante</b>	<b>538 343</b>
		<b>Avantage capital d'amortissement :</b>	<b>1 657</b>
		<b>Avantage total</b>	<b>10 955</b>

\* impôt dû sur capital lors du retrait CHF 3 295

### Bon à savoir

Il s'agit là d'un exemple de simulation parmi tant d'autres.

Le choix du type d'amortissement influence, à sa manière, votre situation fiscale et financière. Il se définit sur la base de votre situation personnelle, de vos projets et de la stratégie de financement que vous aurez élaborée.

Votre conseiller BCV est le bon interlocuteur pour y voir clair dans votre situation fiscale présente et future. Il vous indiquera comment bénéficier des dispositions

légales en faveur de la propriété immobilière. Au-delà de ces questions, votre investissement immobilier sera l'occasion d'entamer un processus de planification financière à long terme.

Les frais d'entretien nécessaires à la conservation de la valeur de votre bien immobilier, ainsi que les dépenses consacrées à la rénovation sont en principe déductibles fiscalement. Il en va de même pour d'autres frais (par ex. liés au remplacement d'appareils ménagers), ainsi que certaines primes d'assurances.

Pour plus d'informations : [www.vd.ch/impots](http://www.vd.ch/impots)

# Comment vous protéger des risques liés à votre projet

Protégez-vous des aléas de la vie. Qu'il s'agisse d'un dégât à votre habitation, d'une invalidité ou même d'un décès, il est recommandé d'assurer votre bien en cas de sinistre et de préserver vos proches, ainsi que vous-même, en cas d'accident de la vie.

## Les assurances à contracter pour votre bien immobilier

### Assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage

Les dispositions légales prévoient une responsabilité causale du maître d'ouvrage. En d'autres termes, votre responsabilité est engagée pour tout ce qui se produit sur le chantier. Cette assurance vous protège des conséquences financières liées à des dommages matériels et corporels dans le cadre du projet de construction ou pendant les travaux.



### **Assurance de construction**

Il s'agit d'une assurance de choses qui offre une protection financière pendant la durée des travaux. Elle couvre les dommages causés à l'ouvrage, ainsi que ceux résultant d'un défaut de construction ou de matériau, les erreurs commises lors de l'exécution des travaux, la maladresse, la négligence ou l'imprudence.

Les risques élémentaires tels les hautes eaux, la grêle ou la chute de pierres sont aussi assurés sur demande. Le vol est également compris, dans la mesure où les éléments de construction sont fixes.

### **Assurance incendie et éléments naturels**

Assurance obligatoire dans le canton de Vaud, elle est exclusivement conclue auprès de l'ECA (Etablissement Cantonal d'Assurance).

L'ECA assure locataires et propriétaires contre les inondations par les eaux de surface dues aux éléments naturels. Par naturel, il faut entendre une action naturelle, soudaine et imprévisible d'une violence extraordinaire, dont on ne peut se prémunir par des mesures raisonnablement exigibles, au sens de la Loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels, et à l'extinction des incendies.

L'ECA est informée directement par la commune qui délivre un permis de construire, le bâtiment est ainsi assuré dès le début des travaux.

### **Assurance privée**

Pour vous couvrir contre les dégâts d'eau (conduite percée, refoulement des eaux dans une canalisation quelle qu'en soit l'origine, infiltration d'eau, etc.) ou dus à la négligence (oubli de fermer un robinet par exemple), il faudra vous adresser à votre assureur privé.

## **Votre couverture d'assurance personnelle et familiale**

### **Assurance-vie (mixte)**

Il est fortement recommandé d'ajuster votre couverture d'assurance personnelle, en vue faire face au remboursement de vos engagements en cas d'imprévu (perte de gain, invalidité, décès). Sous forme de rente ou de capital, vous obtenez ainsi une sécurité supplémentaire en cas d'incapacité de gain et mettez votre famille à l'abri de tout souci financier cas de décès.

# Les solutions de la BCV

La BCV propose une riche palette de solutions pour financer vos quatre murs. Quel que soit votre projet immobilier, nous trouverons avec vous la solution qui vous permettra de concrétiser votre projet avec sérieux, réalisme et de manière avantageuse.

Si la recherche du meilleur taux est, dans l'absolu, une quête légitime, ne perdez pas de vue la qualité de l'accompagnement de votre partenaire financier. A cet égard, la BCV fait aussi la différence !

Vous souhaitez un taux	fixe	variable	Libor
------------------------	------	----------	-------

## Les solutions BCV pour financer votre bien

### Construire

Prêt Construction Plus	✓	✓	
------------------------	---	---	--

### Acheter

Hypothèque à taux fixe	✓		
Hypothèque à taux variable		✓	
Hypothèque à taux Libor			✓
Hypothèque BCV Multifix	✓		✓
Hypothèque Verte	✓	✓	

### Rénover

Prêt Rénovation écologique	✓	✓	
----------------------------	---	---	--

## Les solutions BCV pour bien vivre son achat

### Amortir indirectement

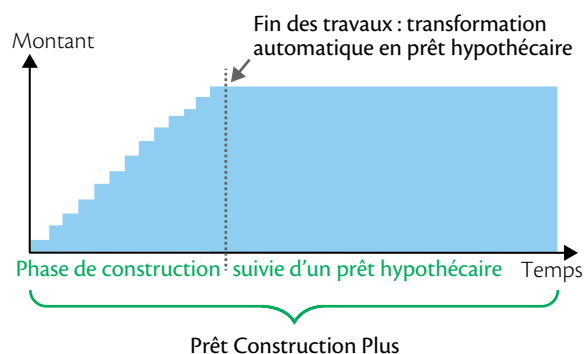
Epargne 3	✓	✓	✓
Assurance-vie (mixte)	✓	✓	✓

## Vous souhaitez construire

### Prêt Construction Plus

Le Prêt Construction Plus est idéal pour financer la construction d'un nouvel objet immobilier. Avec un seul contrat, vous assurez votre taux pour le financement et la consolidation hypothécaire. Il est conclu pour une durée comprise entre 4 et 10 ans, sous la forme de taux soit fixe, soit variable.

Durant la construction, votre prêt augmente au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de bons de paiements signés par le maître d'œuvre et l'architecte. Les intérêts sont calculés uniquement sur les fonds utilisés. Une fois les travaux terminés, le crédit est automatiquement consolidé en prêt hypothécaire. Le remboursement est facturé semestriellement sur la base de demi-annuités hypothécaires comprenant une part d'intérêts et une part d'amortissement.



### Vos avantages

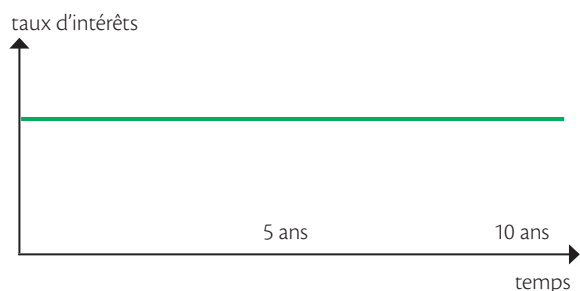
- Simple : un seul contrat pour la construction et la consolidation
- Sûr : vous contrôlez vos charges financières en fixant dès le départ votre taux
- Avantageux : vous bénéficiez de coûts réduits par rapport à une offre traditionnelle grâce au taux préférentiel
- Souple : date de consolidation non fixée



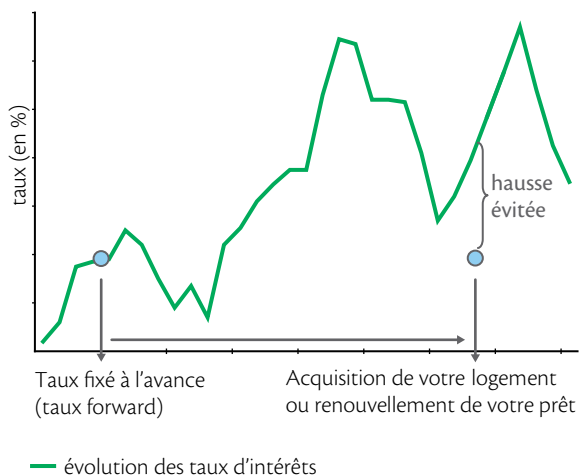
## Vous souhaitez acheter

### Hypothèque à taux fixe

Cette solution de prêt allie **stabilité** et **sécurité**. Vous bénéficiez de la stabilité du taux d'intérêt de votre prêt pendant la durée du contrat que vous aurez choisie (2 à 10 ans). Vous êtes ainsi protégé d'une hausse des taux d'intérêt et pouvez établir votre budget de manière précise.

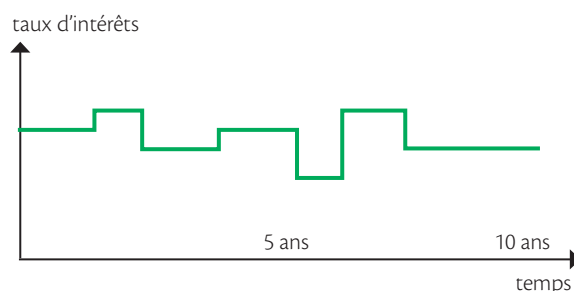


Vous pouvez fixer dès aujourd'hui le taux d'intérêt auquel votre prêt sera conclu ou renouvelé dans quelques mois et ceci jusqu'à 12 mois à l'avance. Vous vous protégez ainsi d'une éventuelle hausse des taux.



### Hypothèque à taux variable

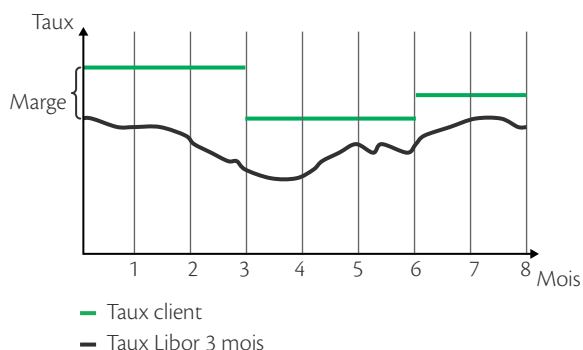
Ce prêt vous offre une **grande souplesse**. Il n'est pas limité dans le temps et **suit l'évolution du marché** des capitaux. Vous pouvez ainsi bénéficier d'une baisse des taux, mais devez également être en mesure d'assumer une hausse de taux. Vous pouvez, en tout temps, adopter un autre prêt hypothécaire de notre gamme.



### Hypothèque Libor

Cette option de prêt vous permet de financer votre bien immobilier en profitant de **conditions régulièrement adaptées aux taux du marché**. Le taux d'intérêt se compose du taux Libor et d'une marge fixée individuellement. A la fin de chaque période, le taux est automatiquement adapté aux conditions en vigueur pour la durée choisie (3 à 12 mois).

Si vous souhaitez bénéficier des avantages de ce produit tout en limitant le risque d'une hausse importante et rapide de votre taux, vous pouvez opter pour le Prêt Hypothécaire BCV Multifix qui associe une tranche à court terme basée sur le Libor avec une ou plusieurs tranches à plus longue échéance.

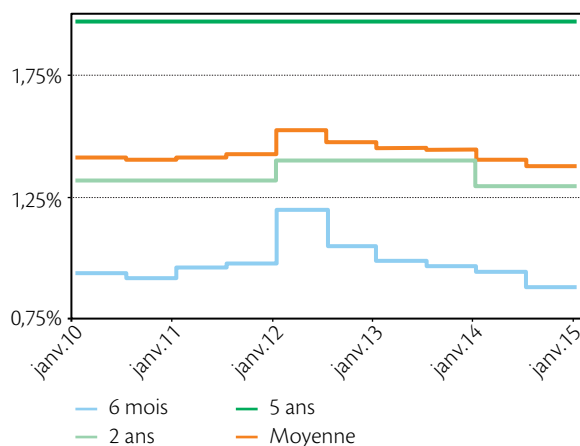


### Hypothèque BCV Multifix

Cette variante du taux fixe consiste à **répartir le montant du prêt sur plusieurs tranches**. Vous avez la possibilité de combiner des taux à court terme (3 à 12 mois), généralement plus bas, avec des échéances à plus long terme (2 à 10 ans) qui offrent une certaine stabilité. Un tel produit lisse les taux dans le temps et répartit ainsi le risque au moment de la (re)fixation des taux.

Le montant du Prêt Hypothécaire BCV Multifix est réparti en tranches de CHF 100 000 minimum. Chaque tranche correspond à un prêt à taux fixe conclu pour la durée que vous avez déterminée et se reconduit automatiquement à l'échéance pour la même durée.

Si vous choisissez, par exemple, 3 tranches correspondant à des prêts à taux fixe conclu pour respectivement 6 mois, 2 ans et 5 ans, cela signifie que la première tranche se renouvelle tous les 6 mois, la deuxième tous les 2 ans et la troisième tous les 5 ans. Cet échelonnement évite un renouvellement simultané des 3 tranches durant 10 ans.



### Hypothèque Verte

Ce prêt vous permet d'obtenir un **bonus de 0,25 %** sur le financement d'une nouvelle acquisition ou la construction d'une habitation certifiée Minergie®. La BCV participe également au coût lié à la certification Minergie®. Le bonus est valable sur les types de prêts suivants :

- **Hypothèque à taux fixe** sur toute la durée du premier contrat
- **Hypothèque BCV Multifix** sur toute tranche supérieure à 12 mois (bonus non reconduit lors du renouvellement des tranches)
- **Hypothèque à taux variable** d'une durée min. de 5 ans

#### Vos avantages

- Gamme de solutions BCV complète et simple
- Produits adaptés à chaque situation de taux
- Possibilité de panacher les produits et/ou leurs durées
- Financement sensible à l'écologie

## Vous souhaitez rénover

### Prêt Rénovation écologique

Ce prêt vous permet d'investir dans la rénovation de votre bien, dans le but précis d'en **réduire la consommation d'énergie**. Vous augmentez ainsi la valeur de votre habitation et réalisez des économies dans le respect de l'environnement.

Le contrat est conclu pour une période minimum de 5 ans durant laquelle le prêt n'est pas amorti.

#### Vos avantages

- Bonus de 0,25 % sur l'ensemble du prêt
- Dans le cas d'une rénovation répondant aux normes MinergieR, frais de certification offerts (max. CHF 2 000)
- Choix du type de prêt hypothécaire BCV (taux fixe ou variable)
- Certains travaux de rénovation visant une économie d'énergie déductibles du revenu brut imposable
- Coûts énergétiques réduits grâce à une baisse de la consommation

## Vous souhaitez amortir indirectement

Le 3<sup>e</sup> pilier A, dit 3<sup>e</sup> pilier lié, vous permet d'amortir votre dette hypothécaire indirectement en effectuant des versements annuels. En plus des déductions fiscales usuelles, vous bénéficiez de l'optimisation fiscale inhérente à la déductibilité des intérêts débiteurs facturés sur votre hypothèque.

Vous avez le choix entre un 3<sup>e</sup> pilier A sous forme de compte Epargne 3 ou d'assurance-vie (de nos partenaires assureurs).

Votre conseiller vous orientera volontiers vers la solution adaptée à votre situation personnelle.

### Epargne 3

Epargne 3 est une solution du 3<sup>e</sup> pilier A sous forme de compte et constitue la base de votre prévoyance privée. Il permet de vous assurer un capital à la retraite grâce à des modalités de paiement flexibles (montant, durée et fréquence), un intérêt préférentiel et des avantages fiscaux importants.

### Assurance-vie (mixte)

Vous pouvez également choisir une solution du 3<sup>e</sup> pilier A sous forme d'assurance-vie (mixte) financée par des primes périodiques, avec prestation garantie en cas de vie et de décès.

Vous bénéficiez ainsi des avantages liés aux assurances-vie, à savoir un capital garanti versé à la personne assurée si elle est en vie au terme du contrat ou aux bénéficiaires si la personne assurée est décédée, ainsi que des avantages en cas de faillite.

### Couverture risque invalidité

En cas d'invalidité, il peut s'avérer difficile de tenir ses engagements lorsque les prestations sociales sont insuffisantes. L'assurance-vie (mixte) avec couverture d'invalidité vous permet de remédier à ce problème en vous garantissant une rente en cas d'incapacité de gain dont vous aurez préalablement déterminé le montant. Elle vous sera versée après un délai d'attente défini, jusqu'à votre retraite.

### Couverture risque décès

En cas de décès, votre famille ou vos proches devront faire face au remboursement de vos engagements, avec des revenus qui peuvent être insuffisants. Grâce à l'assurance-vie (mixte), vous bénéficiez d'une solution qui mettra à l'abri vos proches.

### Exemples de couverture d'assurance invalidité/décès

#### Invalidité

Budget logement initial selon plan de financement (mensuel)	2 100
– Budget logement supportable en cas d'invalidité (mensuel)	1 500
= Rente d'invalidité à assurer de façon complémentaire (mensuelle)	600

#### Avantages

- Délai d'attente à choix pour le paiement de la rente
- Libération du paiement des primes en cas d'incapacité de gain

#### Décès

Dettes hypothécaire initiale selon plan de financement	400 000
– Dette hypothécaire supportable en cas de décès	265 000
= Capital décès à assurer de façon complémentaire	135 000

#### Avantages

- Capital constant ou décroissant (pour tenir compte de l'amortissement)
- Sur 1 ou 2 assuré(s)

#### Vos avantages

- Versements sur le 3<sup>e</sup> pilier A entièrement déductibles du revenu imposable
- Intérêts du 3<sup>e</sup> pilier A soumis ni à l'impôt sur le revenu, ni à l'impôt anticipé
- Avoirs du 3<sup>e</sup> pilier A imposés de façon réduite à l'échéance

# Glossaire

## **Annuité**

Somme versée annuellement par un débiteur, comprenant à la fois le remboursement d'une partie du capital emprunté (amortissement) et le paiement des intérêts. Annuité variable: versements inégaux. Annuité constante: versements égaux: la part des intérêts diminue et la part des amortissements augmente.

## **Amortissement**

Remboursement graduel ou constitution d'un fonds pour l'extinction d'une dette suivant un plan d'amortissement prévoyant l'extinction du principal et le paiement des intérêts s'y rapportant.

## **Cédule hypothécaire**

Titre incorporant une créance personnelle garantie par un gage immobilier. La cédule peut être nominative ou au porteur.

## **Compte de libre passage**

Le compte de libre passage permet de placer de manière temporaire les avoirs de prévoyance professionnelle dans l'attente du transfert à une autre institution de prévoyance, lors d'un arrêt de travail ou d'un changement d'employeur ou lors de l'installation en tant qu'indépendant.

## **Copropriété**

Cas de la propriété où plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas divisée matériellement. Un copropriétaire n'a pas un droit sur une fraction de la chose, c'est le droit lui-même qui est partagé.

## **Droit de gage immobilier**

En droit suisse, le gage immobilier peut être constitué sous forme d'hypothèque, de cédule hypothécaire ou de lettre de rente inscrite au registre foncier. Le créancier gagiste a droit au produit de la réalisation du gage selon le rang déterminé.

## **Droit de superficie**

C'est le droit d'avoir ou de construire un bâtiment (ou d'autres ouvrages) sur le fonds d'autrui, avec pour conséquence que la propriété de ce bâtiment n'est pas celle du propriétaire du sol, mais celle du bénéficiaire du droit de superficie. Cette servitude doit être inscrite au registre foncier: si elle a le caractère d'un droit distinct et permanent, elle peut être immatriculée comme immeuble au registre foncier (art. 675 CC).

## **Droits de mutation**

Impôt cantonal perçu sur les transferts immobiliers.

## **Extrait du registre foncier**

Enumération officielle de toutes les inscriptions (annotations, etc.) faites au registre foncier pour un immeuble.

## **Gage immobilier**

Garantie d'une créance par un droit de gage sur un immeuble inscrit au registre foncier. En Suisse, on connaît trois formes de gage immobilier: l'hypothèque, la cédule hypothécaire et la lettre de rente.

## **Hypothèque**

1. Droit réel dont est grevé un immeuble pour garantir le paiement d'une créance personnelle, actuelle, future ou éventuelle. L'hypothèque permet de constituer un immeuble en garantie d'une créance quelconque. Une hypothèque peut aussi être constituée sur un immeuble qui n'appartient pas au débiteur.
2. Document établi en la forme authentique attestant l'inscription d'un droit de gage immobilier sur le registre foncier. Ce document n'est pas un papier-valeur, il n'a qu'une valeur de preuve. Synonyme: Acte hypothécaire.
3. Créance à long terme garantie par un droit de gage immobilier. L'hypothèque est un prêt à long terme qui se réalise par le versement des fonds, en principe

en une seule fois, au débiteur qui s'est engagé à payer les intérêts et les amortissements éventuels selon les termes du contrat. Synonyme à préférer: Prêt hypothécaire. Dans la pratique bancaire le terme «hypothèque» désigne souvent à la fois le gage, la créance et le document vus comme un tout.

### **Hypothèque légale**

Droit de gage immobilier destiné à garantir les prétentions d'un tiers bénéficiaire d'un privilège. Une hypothèque légale, selon les cas, peut être ou non inscrite au registre foncier. Les hypothèques légales créées par les lois cantonales existent pour garantir le paiement de redevances dérivant du droit public et des contributions du propriétaire immobilier dans le cadre de travaux publics. Ces dernières ne sont pas inscrites au registre foncier. Par contre, les hypothèques légales protégeant le vendeur d'un immeuble, les cohéritiers en garantie des créances résultant d'un partage et les créances des artisans et entrepreneurs sont inscrites au registre foncier.

### **Intérêt intercalaire**

1. Intérêt payé à la banque pour un crédit de construction au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
2. Intérêt payé aux actionnaires d'un ouvrage en construction, de la constitution de la société au démarrage de la production (pour un barrage de centrale hydro-électrique par exemple).

### **LIBOR**

Abréviation de London Interbank Offered Rate. Taux d'intérêt interbancaire servant généralement de base pour fixer la rémunération des eurocrédits et calculer les taux d'intérêt variables.

### **LPP**

Loi sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité. Base légale imposant un standard minimal pour le 2<sup>e</sup> pilier de la sécurité sociale concernant tous les salariés travaillant en Suisse

### **Nantissement**

Contrat par lequel un débiteur remet en gage à un créancier, pour garantie de sa dette, un bien (en général mobilier) ou une créance. Il lui concède ainsi un droit réel sur ce bien. Le créancier qui n'est pas désintéressé a ainsi le droit de se faire payer (exécution) sur le produit de la réalisation du gage.

### **Pilier 3A**

Composant du principe des 3 piliers, fondement du système de prévoyance suisse. Le 3<sup>e</sup> pilier constitue la prévoyance privée et est divisé en 3A épargne liée, (prévoyance fiscalement privilégiée) et 3B (épargne libre). Les versements effectués par une personne active au 3<sup>e</sup> pilier A bénéficient d'un traitement fiscal privilégié à hauteur d'un montant maximal par année.

### **Propriété par étage (PPE)**

Forme de copropriété conférant au titulaire d'une part un droit réel de copropriété portant sur une portion de bâtiment, étage, appartement ou chambre. Dans la propriété par étage, chaque intéressé peut vendre ou hypothéquer sa part.

### **Propriété par actions (PPA)**

Bien-fonds (principalement immeuble locatif) détenu par une société anonyme (S.A.) dont les actionnaires disposent d'un droit exclusif de location sur tout ou partie de l'immeuble mais sans être inscrits au Registre foncier.

### **Registre foncier**

Registre public donnant l'état des droits sur les immeubles. Il comprend en Suisse le grand livre, les documents complémentaires (plan, rôle, pièces justificatives, état descriptif) et le journal. La tenue du registre foncier se fait sous la surveillance des cantons.

### **Réserve de propriété**

Lors de l'achat de biens mobiliers, et contrairement à ce qui se passe avec les biens immobiliers, la propriété passe en principe directement à l'acheteur lorsque l'objet mobilier lui est transféré. Or, si le vendeur consent des facilités de paiement à l'acheteur (p.ex. vente par acompte) et qu'il veut conserver la propriété de l'objet vendu jusqu'au paiement complet, il devra convenir avec l'acheteur d'une réserve de propriété et ceci avant le transfert de l'objet.

### **Servitudes**

1. Servitudes foncières: charges imposées sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble qui oblige le propriétaire du premier (fonds servant) à souffrir de la part du propriétaire de l'autre (fonds dominant) certains actes d'usage, ou à s'abstenir d'exercer certains droits inhérents à la propriété (ex: droit de passage, droit de vue, etc.).

2. Servitudes personnelles: se distinguent des servitudes foncières par le fait qu'il n'y a pas de fonds dominant. Elles sont constituées sur un fonds en faveur d'une personne déterminée (bénéficiaire). Ex: usufruit, droit d'habitation, etc.

### **Taux hypothécaire de référence**

Taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail. Depuis le 10 septembre 2008 un taux de référence unique pour toute la Suisse est établi en vue de l'adaptation des loyers sur la base de la modification du taux hypothécaire. Ce taux de référence est fondé sur le taux hypothécaire moyen des banques. Il a remplacé les taux variables pour les hypothèques des banques cantonales, déterminants dans le passé. Plus d'informations sur le site de l'OFL

### **Usufruit**

Droit d'utiliser et de jouir des fruits d'un bien dont la nue-propriété appartient à un autre. L'usufruitier est la personne qui a l'usufruit d'un bien.

### **Valeur immobilière**

Terrain, immeuble, hypothèque, etc.

### **Valeur locative**

Revenu théorique d'un logement occupé par son propriétaire.

# Adresses utiles

## **Association des notaires vaudois (ANV)**

[www.notaires.ch](http://www.notaires.ch)

Site particulièrement riche en informations sur les compétences des notaires et sur leur rôle, notamment en matière de propriété immobilière.

## **Chambre vaudoise immobilière (CVI)**

[www.cvi.ch](http://www.cvi.ch)

Association en faveur du développement, de la représentation et la défense de la propriété foncière dans le canton.

## **Fédération Vaudoise des Entrepreneurs (FVE)**

[www.fve.ch](http://www.fve.ch)

Organisation professionnelle patronale qui représente, coordonne les activités communes et joue le rôle de porte-parole des entrepreneurs et maîtres d'état du canton.

## **Registre foncier du canton de Vaud**

[www.rf.vd.ch](http://www.rf.vd.ch) (sur abonnement)

Accès aux registres fonciers des différents districts du canton.

## **Recherche de biens immobiliers**

[www.immobilier-vaudois.ch](http://www.immobilier-vaudois.ch)

[www.homegate.ch](http://www.homegate.ch)

[www.newhome.ch](http://www.newhome.ch)

[www.romand-immobilier.ch](http://www.romand-immobilier.ch)

[www.home.ch](http://www.home.ch)

## **Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA)**

[www.sia.ch](http://www.sia.ch)

Association professionnelle de référence pour les spécialistes de la construction, des techniques et de l'environnement. Elabore et publie les normes suisses dans les domaines de la construction et représente les intérêts nationaux au niveau de la normalisation européenne.

## **Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud - anciennement SVR)**

[www.uspi-vaud.ch](http://www.uspi-vaud.ch)

Regroupe une centaine d'entreprises réparties sur l'ensemble du canton, actives dans le domaine des services immobiliers (gérance d'immeubles, administration de propriétés par étage, courtage, expertise, promotion). Membres soumis à un code d'éthique professionnelle et à un système de contrôle des états financiers.

#### Informations juridiques

**Exclusion de responsabilité.** Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans le présent document sont exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions présentées dans ce document peuvent être modifiées à tout moment et sans que nous soyons obligés de vous les communiquer. **Absence d'offre et de recommandation.** Ce document a été élaboré par la BCV dans un but exclusivement informatif et ne constitue pas une offre ou une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de produits spécifiques. Les taux et les montants indiqués le sont à titre d'exemple et peuvent ne pas refléter les conditions actuelles du marché. Les conditions des prestations décrites sont soumises à des dispositions contractuelles disponibles sur demande et susceptibles d'être modifiées en tout temps. Pour une offre effective personnalisée, nous vous invitons à vous adresser à un conseiller BCV. **Restrictions de diffusion.** La diffusion de ce document n'est autorisée qu'en Suisse et la vente des produits décrits est sujette à des restrictions. **Téléphones.** Les appels téléphoniques qui nous sont adressés (en particulier aux numéros indiqués dans cette brochure) peuvent être enregistrés. En utilisant ce moyen de communication, vous acceptez cette procédure. **Sites liés.** La BCV n'assume aucune responsabilité quant au contenu d'autres sites web annoncés dans le présent document. **Marques et droits d'auteur.** Le logo et la marque BCV sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite de la BCV.





Banque Cantonale Vaudoise  
Case postale 300  
1001 Lausanne

[www.bcv.ch](http://www.bcv.ch)

0844 228 228