

L'avis de l'expert

Comment financer mon achat

M^e Sandrine Pochon Robert

Notaire à Pully, membre de l'ANV



L'achat d'un logement représente souvent une étape clé dans une vie, mettant en jeu des montants importants et dont le financement nécessite d'être bien préparé. Ce type de financement se compose toujours de fonds propres (en principe 20% du prix de vente) et de fonds de tiers (en principe 80% du prix de vente).

Les fonds de tiers: Ils sont généralement issus d'un prêt octroyé par un établissement de crédit (banque ou assurance). Avant tout octroi, cet établissement est tenu de procéder à un examen de la solvabilité du futur acquéreur. Le calcul de la capacité financière s'effectue sur la base des revenus et des charges durables de l'emprunteur.

Le montant maximum du prêt est en principe de 80% de la valeur du bien immobilier en fonction de l'estimation faite par l'établissement de crédit. Si cette estimation est inférieure au prix de vente négocié avec le vendeur, l'acquéreur doit financer en plus la différence. Le montant du prêt doit être amorti de telle sorte qu'il corresponde aux deux tiers de la valeur de l'immeuble en l'espace de quinze ans au maximum. Des amortissements indirects, par



L'achat immobilier demande des montants importants. ISTOCK

exemple par apport et nantissement d'avoir du pilier 3a ou de polices d'assurance-vie sont possibles.

Il ne faut pas hésiter à s'adresser à plusieurs établissements pour pouvoir faire une comparaison des offres.

Gage immobilier: Pour garantir ce prêt, l'établissement de crédit demande en principe la constitution d'un gage immobilier en sa faveur. Ce gage lui donne le droit de faire procéder à la vente de l'immeuble si le débiteur du prêt n'honore pas ses engagements (soit le paiement des intérêts et des amortissements) et d'obtenir en priorité le remboursement de son prêt garanti.

Le type de gage immobilier le plus couramment employé est la cédula hypothécaire, qui peut être réutilisée. Ainsi lors de la vente, le vendeur rembourse son prêt hypothécaire par l'intermédiaire du notaire mais la cédula,

désormais libre d'engagement, continue d'exister et de grever l'immeuble. Le vendeur peut alors la céder à l'acheteur, qui pourra à son tour l'utiliser pour garantir son prêt hypothécaire auprès de son propre établissement de crédit. S'il s'avère nécessaire d'augmenter le capital de la cédula hypothécaire pour l'acquisition de l'immeuble, l'acheteur ne devra alors payer des frais que sur le montant de l'augmentation et pas sur la totalité du capital du gage.

Fonds propres: Ils peuvent être constitués de liquidités disponibles (avoirs en comptes, héritage, donation) ou d'avoirs du 2^e pilier (LPP). À noter qu'il est nécessaire d'apporter au minimum 10% du prix d'achat par des avoirs ne provenant pas du 2^e pilier. La loi soumet le retrait anticipé d'avoirs du 2^e pilier pour acquérir un logement à plusieurs conditions dont celles-ci:

- les fonds doivent être utilisés pour acquérir un logement principal à son lieu de domicile (et non pas pour acquérir un logement secondaire);
- si l'assuré est marié ou lié par un partenariat enregistré, le conjoint ou partenaire doit donner son consentement au versement anticipé par écrit;
- des limitations relatives au montant pouvant être retiré sont imposées à partir de l'âge de 50 ans.

Une fois que le versement a été effectué, l'assuré reste débiteur de ce montant envers la caisse de pension jusqu'à la naissance d'un cas de prévoyance. Il doit notamment le rembourser en cas de vente du logement.

Frais d'achat: En plus du prix de vente négocié avec le vendeur, le futur acquéreur doit également s'acquitter des frais d'achat. Ces derniers ne sont en principe pas financés par un prêt hypothécaire. Ils sont globalement estimés sur le canton de Vaud à 5% du prix de vente. Ils sont constitués par le droit de mutation (qui est un impôt prélevé lors de la vente de l'immeuble et qui s'élève en principe à 3.3% du prix de vente), l'émolument et le droit de timbre perçus par le Registre foncier et la note du notaire (émolument et honoraires).

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16h à 19h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence/html

Chronique

Par Cosima Trabichet-Castan, membre de wipswiss et avocate chez MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep SA



Lex Koller: quo vadis?

Au mois de mai 2021, alors que l'économie reprenait à peine des couleurs après un nouveau confinement, les acteurs de la branche immobilière en Suisse ont eu la désagréable surprise d'apprendre qu'un durcissement de la fameuse Lex Koller, qui restreint l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, était à nouveau à l'ordre du jour.

Si d'aucuns avaient espéré que la motion idoine émanant de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national serait

écartée par ce dernier, il n'en fut rien. Au contraire, c'est à une large majorité que les parlementaires ont accepté cette motion lors de la session d'automne, en dépit des objections formulées notamment par la conseillère fédérale Karin Keller-Sutter.

La révision, qui avait déjà été mise en consultation en 2017 et qui avait suscité alors une levée de boucliers, non seulement dans les milieux concernés mais également de la part des cantons, vise principalement à

rendre plus difficile l'acquisition de biens immobiliers par des étrangers, en imposant l'obtention d'une autorisation ad hoc. Plus particulièrement, l'avant-projet propose de supprimer la clause dite «de l'établissement stable», qui constitue un motif d'exemption de l'autorisation et permet aujourd'hui à des investisseurs étrangers de se porter acquéreurs d'immeubles de rendement à condition qu'ils ne contiennent pas de logements.

Il conviendra de suivre de près les

discussions parlementaires sur la question. Le risque est en effet que la révision projetée rate sa cible: au lieu de favoriser l'investissement indigène, il est à craindre que certains biens atypiques ne trouvent pas d'acquéreur disposé à payer un prix intéressant. Cela pourrait avoir des conséquences lourdes, par exemple si le vendeur espérait tirer un bon prix de son immeuble afin de le réinjecter dans son exploitation.

www.wipswiss.ch