

GUIDE DU VENDEUR

Vous trouverez ici un résumé des procédures à suivre afin de conclure la vente dans les meilleures conditions.

MISE EN VALEUR DE VOTRE BIEN

L'achat d'un bien immobilier se décide généralement dans les 5 premières minutes de la visite. Il est donc primordial que les visiteurs soient séduits au premier coup d'œil. Voici quelques conseils simples :

- Épurez au maximum et évitez une décoration trop marquée pour permettre à l'acquéreur potentiel de se projeter
- Privilégiez l'éclairage et évitez d'encombrer trop les espaces avec trop d'objets
- Laissez votre agent programmer les visites au moment de la journée où votre propriété est la plus mise en valeur
- Eloignez les animaux de compagnie

CONDITIONS LEGALES DE VENTE

Lorsqu'une personne suisse ou étrangère désire vendre un bien immobilier à un acquéreur suisse, la transaction peut se réaliser sans délai et sans qu'aucune autorisation ne soit requise.

En revanche, la vente d'immobilier à un citoyen non suisse est soumise à la loi « Lex Friedrich » qui a pour but de limiter l'acquisition d'appartements et de tout autre immeuble non commercial en Suisse par des étrangers non-résidents.

Chaque canton a un quota annuel d'autorisation pour la vente aux étrangers. Une autorisation doit être obtenue auprès des autorités cantonales et du Département Fédéral de Justice et de la Police, par un notaire. Ces quotas étant parfois épuisés en cours d'année, il est nécessaire dans ce cas de patienter jusqu'à l'attribution d'un complément de quotas ou jusqu'à la libération du quota de l'année suivante ce qui peut retarder la conclusion de la vente d'autant.

PROCEDURE DE VENTE

Une fois que l'acheteur a confirmé sa volonté d'acquérir, un notaire officiel agira à la fois pour l'acquéreur et pour le vendeur. Il remplira les documents nécessaires et il protégera les intérêts des deux parties. Le notaire pourra entreprendre la signature d'un Acte de Vente ou d'une Vente à terme et le dépôt d'une demande d'autorisation d'achat pour les étrangers.

La demande d'autorisation d'achat déposée, il faut compter un laps de temps de 1 à 2 mois pour obtenir ladite autorisation (voire plus si le quota annuel est épuisé). Une fois l'autorisation délivrée par le service cantonal compétent et ratifiée par l'autorité fédérale, le



notaire pourra procéder à la signature du document de la réquisition de transfert au Registre Foncier.

ASPECTS FINANCIERS

Le prix de vente du bien sera versé sur le compte fonds de clients du notaire, dans une banque suisse. En cas de vente par des étrangers, le notaire doit s'assurer que la totalité des impôts est payée jusqu'au jour du transfert.

En principe, même si les impôts ont été payés régulièrement, il subsiste toujours un solde. Si le notaire ne paie pas ces impôts pour le compte du vendeur, le bien ne peut pas être transféré et le prix de vente restera bloqué sur le compte bancaire du notaire.

De même le notaire procède au décompte de la taxe de séjour, des charges communales et des charges de copropriétés afin d'éviter qu'elles ne se reportent au compte de l'acheteur.

FRAIS DE NOTAIRE

Tous les frais de notaire sont en principe à la charge de l'acheteur. Toutefois, en ce qui concerne les éventuelles procurations, légalisations de signatures pour le vendeur et en ce qui concerne le décompte, une facture séparée sera établie à charge du vendeur.

Le solde du prix de vente sera viré sur un compte au nom du vendeur dont ce dernier aura transmis les coordonnées au notaire. Le versement se fera dès approbation par le vendeur du décompte final.