

# Check-list pour l'achat d'une maison ou d'un appartement: devenir propriétaire pas à pas

Cette check-list vous accompagne tout au long du processus d'une acquisition immobilière. Elle vous montre toutes les étapes importantes et vous aide à les préparer systématiquement. Vous franchissez ainsi toutes les phases sereinement et n'oubliez rien d'important.

## 1. Analyser vos besoins

- Définir l'emplacement souhaité (ville/périphérie/campagne)
- Définir le temps de trajet domicile-travail maximal
- Étudier la desserte par les transports en commun
- Vérifier les infrastructures importantes dans les environs:
  - Commerces
  - Services de santé
  - Offres culturelles, sportives et de loisirs
- Vérifier les nuisances sonores et émanations d'odeurs potentielles
- Déterminer le type de logement:
  - Type (maison/appartement)
  - État (construction nouvelle ou existante)
  - Superficie nécessaire (présente et future)
- Vérifier l'environnement social:
  - Distance de votre famille et vos amis
  - Voisinage (structure d'âge, nombre d'enfants)
  - Écoles/garde d'enfants
- Définir l'espace extérieur:
  - Superficie du jardin et entretien nécessaire
  - Besoins en stationnement
- Vérifier la situation fiscale au lieu de résidence souhaité ([calculateur de la Confédération](#))

## 2. Déterminer votre budget

- Calculer vos fonds propres (min. 20% du prix d'achat) ([calculateur d'hypothèques](#))
- Déterminer l'hypothèque maximale (max. 80% du prix d'achat)
- Vérifier votre capacité financière ([calculateur d'hypothèques](#)):
  - Calculer votre revenu mensuel net
  - Calculer les charges mensuelles maximales (max. 35% du revenu)
- Prévoir des frais supplémentaires:
  - Frais de notaire ([Fédération Suisse des Notaires](#))
  - Droits de mutation ([administrations fiscales cantonales](#))
  - Inscription au registre foncier ([offices cantonaux du registre foncier](#))
  - Assurances bâtiment
  - Éventuellement frais d'agence immobilière
  - Éventuellement travaux de rénovation
  - Prévoir 10% de réserve

## 3. Chercher un logement à acheter

- Reprendre les besoins de l'étape 1 comme critères de recherche
- Parcourir les portails en ligne (utiliser [Brixel](#) pour voir les offres en avance)
- Consulter les journaux locaux
- Contacter un agent immobilier

## 4. Effectuer une visite

### Première visite:

- Prendre rendez-vous pour une visite à la lumière du jour
- Préparer une liste de questions (voir propositions ci-dessous)
- Demander la permission de prendre des photos
- Visiter toutes les pièces:
  - pièces à vivre
  - cave
  - grenier
  - jardin / place de parc
- Se renseigner sur les environs et le voisinage

### Deuxième visite:

- Effectuer la visite à un autre moment de la journée et un autre jour de la semaine
- Se faire accompagner par un-e spécialiste
- Effectuer un contrôle détaillé:
  - substance du bâtiment
  - installations
  - vices
  - vérifier le [cadastre des sites contaminés](#)
  - demander un extrait du registre foncier

### Questions possibles

#### Questions sur le bien immobilier:

- Pourquoi la maison ou l'appartement est-il à vendre?
- Depuis quand est-il à vendre?
- À combien s'élèvent les frais accessoires?
- Y a-t-il des aspects juridiques à prendre en compte (p. ex. droits d'habitation ou de passage)?
- À combien s'élève le fonds de rénovation? (uniquement pour les appartements en propriété)

#### Questions concernant l'environnement:

- Y a-t-il des sources de bruit ou d'odeur dans les environs?
- Quelle est la luminosité à différents moments de la journée?
- Comment sont le voisinage et la composition du quartier?
- Qu'en est-il de l'infrastructure (écoles, transports en commun, commerces, loisirs)?

#### Questions sur le bâtiment:

- Quand le bâtiment a-t-il été construit?
- Quand ont eu lieu les dernières rénovations (bâtiment et appartement)?
- Quel est l'état de la façade, de la cage d'escalier et de la cave?
- Les fenêtres, les portes et le toit sont-ils étanches?
- Comment est l'isolation? (Demander un certificat [CECB](#))
- Quel est l'état du système de chauffage?
- Où y a-t-il des problèmes d'humidité ou de moisissure dans le bâtiment?
- Des matériaux nocifs ont-ils été utilisés, par exemple de l'amiante?
- Quel est l'état des installations sanitaires et électriques?

#### 5. Assurer le financement

- Rassembler les documents relatifs au bien immobilier à acheter
- Contacter l'établissement financier suffisamment tôt
- Constituer un dossier personnel:
  - déclaration d'impôts / certificat de revenus
  - 3 derniers comptes annuels pour les personnes ayant une activité indépendante
  - justificatif des fonds propres
  - certificat de la caisse de pension
  - copie d'une pièce d'identité officielle valable
  - extrait du registre des poursuites
  - contrats d'assurance
- Définir la [stratégie hypothécaire](#)
- Calculer les frais supplémentaires (voir point 2)
- Obtenir une confirmation de financement

#### 6. Vérifier le contrat d'achat

- Prendre rendez-vous chez la ou le notaire
- Faire vérifier le contrat (spécialiste)
- Vérifier les points importants du contrat:
  - prix d'achat
  - modalités de paiement (délais et conditions de paiement)
  - impôt sur les gains immobiliers
  - dettes ou servitudes inscrites au registre foncier
  - description de l'état du bâtiment
  - délais de garantie
  - date de transfert de la propriété

#### 7. Transfert de la propriété

- Signer le contrat d'achat
- Verser un acompte
- Procéder au paiement du solde
- Documenter la remise des clés
- Noter les relevés de compteur (eau, électricité)
- Consigner l'état du logement:
  - prendre des photos
  - documenter les défauts
  - vérifier que tout fonctionne
- Souscrire les assurances
- Organiser le déménagement