

DÉCOMPTE ACHETEUR – COÛT GLOBAL RÉEL D'ACQUISITION

(Simulation complète avant engagement)

1 IDENTIFICATION DU BIEN

Bien situé :

Commune :

Parcelle n° :

Type : ☐ Villa ☐ PPE ☐ Immeuble ☐ Terrain

Prix d'achat convenu : CHF _____

2 DROITS DE MUTATION

Les droits de mutation varient selon les cantons romands.

Canton	Taux indicatif
VD	env. 3.3 %
GE	env. 3 %
VS	Variable, env. env. 2 % à 4,5%
FR	env. 3 %
NE	env. 3.3 %
JU	env. 3 %

Montant estimé : CHF _____

⚠ En principe à charge de l'acheteur, sauf convention contraire.

3 FRAIS NOTARIAUX

Incluent :

- rédaction acte authentique
- émoluments
- inscription registre foncier
- frais administratifs

Montant estimé : CHF _____

4 FRAIS LIÉS À LA CÉDULE HYPOTHÉCAIRE

Élément	Montant CHF
Création cédule	
Augmentation cédule	
Transfert cédule existante	
Radiation éventuelle	

⚠ Une cédule existante peut parfois être reprise et éviter des frais.

5 FRAIS BANCAIRES & FINANCEMENT

Élément	Montant CHF
Frais de dossier bancaire	
Expertise bancaire	
Frais de blocage fonds propres	
Assurance liée au crédit	

6 COÛTS TECHNIQUES & CONFORMITÉ

Élément	Montant CHF
Rapport OIBT (si à charge)	
CECB	
Diagnostic amiante	
Mise en conformité	

7 AJUSTEMENTS AU PRORATA (À LA SIGNATURE)

Élément	Montant CHF
Charges PPE	
Impôt foncier	
Mazout / pellets	
Loyers encaissés (si locatif)	

8 RÉCAPITULATIF GLOBAL

Élément	Montant CHF
Prix d'achat	
Droits de mutation	
Frais notaire	
Cédule	
Frais bancaires	
Ajustements	
= COÛT TOTAL RÉEL	

9 STRUCTURE DU FINANCEMENT

Prix total : CHF _____

Fonds propres (min. 20 % RP) : CHF _____

Hypothèque : CHF _____

Amortissement prévu :

☐ Direct

☐ Indirect (3a)