



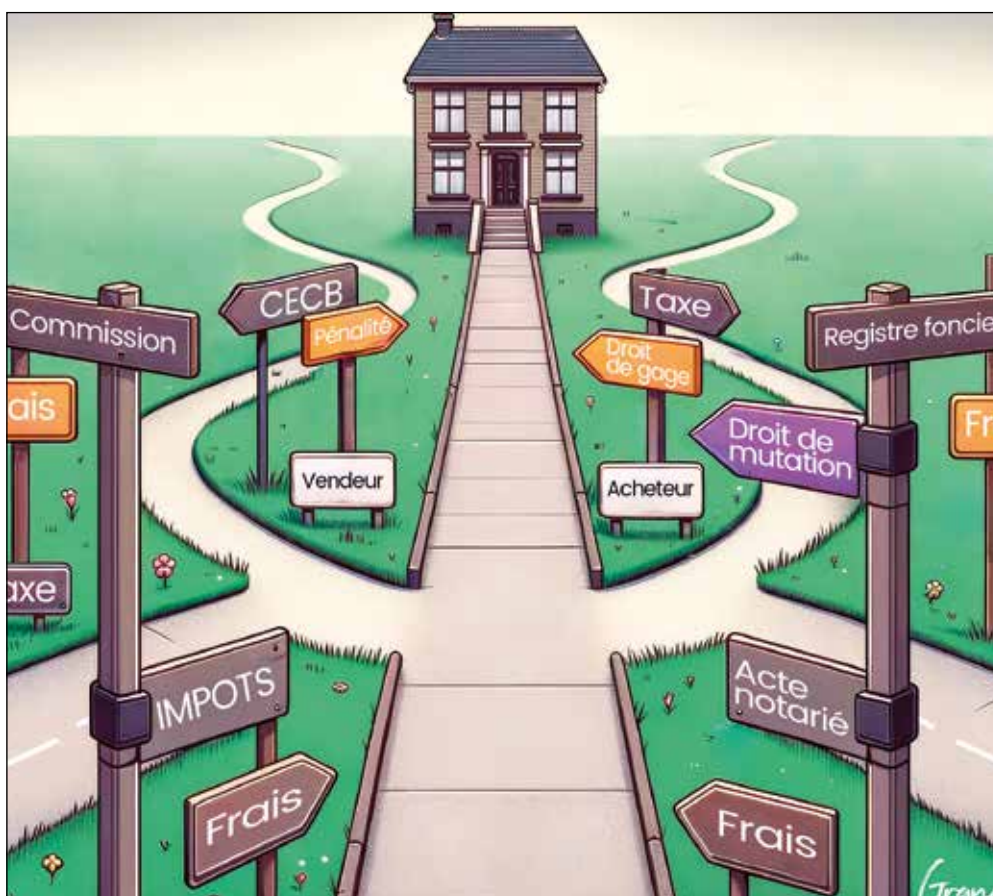
## Vendeur ou acheteur: qui paie quoi dans une vente immobilière?

Naviguer dans les méandres d'une transaction immobilière peut ressembler à une traversée en eaux troubles, surtout lorsqu'il s'agit de comprendre qui paie quoi.

C'est une danse délicate de chiffres, de taxes et de frais, dont chaque pas doit être soigneusement calculé et exécuté. Cette chronique vise à éclaircir ce mystère pour vous, que vous soyez vendeur ou acheteur.

### Les frais incombant au vendeur

- 1. L'impôt sur les gains immobiliers:** C'est un impôt prélevé sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, ajusté pour certaines dépenses déductibles. Ce taux varie d'un canton à l'autre et a la particularité de diminuer avec le temps de possession ou d'occupation du bien.
- 2. La commission de courtage:** Si vous avez fait appel à une agence immobilière, la commission de courtage est à votre charge, bien qu'elle soit déductible du bénéfice de la vente.
- 3. Le certificat énergétique (CECB):** Dans certains cantons, comme Vaud, vous devez fournir ce document aux acheteurs. Les coûts liés à son établissement sont à votre charge.



GRANA

**CEFIBAT**  
TOITURES s.à.r.l.

CHARPENTE COUVERTURE ETANCHEITE  
FERBLANTERIE ISOLATION ENTRETIEN

2, route de Foliaz - 1257 Charrot  
T 022 736 37 40 - [www.cefibat.com](http://www.cefibat.com)

**P. FULLIQUET S.A.**

[www.fulliquet.ch](http://www.fulliquet.ch)  
Clôtures, portails, automatisation, jardins

**P. FULLIQUET SA**  
9, route de Cartigny - 1236 CARTIGNY / GENEVE  
022 792 59 11 | [pfulliquetsa@hotmail.com](mailto:pfulliquetsa@hotmail.com)

**4. L'éventuelle pénalité bancaire:** Si vous remboursez une hypothèque avant terme, des frais de pénalité peuvent s'appliquer. Cependant, il est parfois possible de les éviter en fonction du type de contrat de prêt ou en transférant l'hypothèque aux acheteurs.

### Les frais à la charge de l'acheteur

**1. Les droits de mutation:** C'est un impôt perçu au moment de l'achat, dont le taux varie selon le canton et la commune. Le notaire calcule ce montant et le reverse ensuite à l'Etat.

**2. Les émoluments du Registre foncier:** Ces frais sont liés à l'enregistrement officiel de la vente et du changement de propriété.

**3. Les émoluments de l'acte notarié:** Ces frais rémunèrent le travail du notaire et sont réglementés par les lois cantonales.

**4. Les frais de constitution ou de modification du droit de gage immobilier:** Ce sont des frais liés à la garantie que la banque se réserve sur le bien immobilier en cas de défaut de paiement de l'emprunt.

**5. Les débours, frais et honoraires:** Il s'agit de frais divers que le notaire peut facturer en fonction de la complexité de la transaction.

Il est important de noter que dans certains cantons alémaniques, les droits de mutation peuvent être partagés entre l'acheteur et le vendeur, bien que cela ne soit pas la pratique courante dans les cantons romands.

### Après la vente

Il peut y avoir un décompte entre l'acheteur et le vendeur pour répartir certains frais comme l'impôt foncier, l'assurance incen-

die, ou le solde de mazout ou de bois. Ce décompte suit une règle de trois pour une répartition équitable basée sur une année de 360 jours.

Cette liste n'est pas exhaustive et devra être adaptée en fonction de la situation, mais elle vous donne une idée des frais à ne pas oublier lors d'une vente ou d'un achat.

Bonne transaction! ■

Pour en savoir davantage >>>



**SO THRILLING. SO AMG.**

La nouvelle Mercedes-AMG GT Coupé

**AMG**

**AUTOMOBILES  
CAVENG** 

135 Route de Chêne, 1224 Chêne-Bougeries  
Tél. +41 22 888 16 16, [www.automobiles-caveng.ch](http://www.automobiles-caveng.ch)