

Votre liste de contrôle pour l'entretien de conseil.

Nous serons ravis de vous conseiller pour le financement de votre logement en propriété. Si vous n'avez pas encore tous les documents listés ci-dessous, apportez simplement ceux dont vous disposez déjà.

1 Documents personnels

- Pièce d'identité (carte d'identité, passeport, permis de conduire)
- Extrait actuel du registre des poursuites
- Justificatif de caisse de pension
- Avoir de prévoyance du 3^e pilier
- Récapitulatif des dépenses afférentes à des engagements fermes (p. ex. coûts de la résidence principale et/ou secondaire, leasing, pensions alimentaires, etc.)

1.1 Activité salariée

- Certificat de salaire actuel et état de la fortune ou dernière déclaration fiscale

1.2 Activité indépendante

- Bilan et compte de résultat des trois derniers exercices

2 Documents de base sur l'immeuble

- Extrait actuel du Registre foncier ou acte de vente (version préliminaire ou déjà signé) avec description de l'immeuble et récapitulatif des gages immobiliers
- Plan de situation ou cadastral
- Plans de construction, descriptif de l'objet, plans d'ensemble
- Année de construction de l'immeuble et liste des rénovations/transformations effectuées
- Contrat de droit de superficie avec indication de la rente du droit de superficie et de l'indemnité de retour (si objet en droit de superficie)
- Police d'assurance de l'immeuble ou attestation de l'assurance pour la durée de la construction
- Photographies de l'immeuble (intérieur, extérieur) et/ou dossier de vente
- Autorisation cantonale de l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

2.1 Maisons individuelles¹

- Calcul du cubage selon la norme SIA (m³)

2.2 Appartements en copropriété (PPE)

- Plan de la PPE avec locaux annexes, y compris l'indication de la surface habitable nette (m²)
- Acte constitutif de la PPE avec répartition des quotes-parts
- Règlement d'utilisation et de gestion établi par la copropriété
- Données relatives au fonds de renouvellement

3 Documents supplémentaires en cas de rénovations, de transformations ou de projets de construction nouvelle

- Plans et descriptifs du projet de construction
- Devis, si possible avec la liste des entrepreneurs
- Permis de construire
- Contrat avec l'entrepreneur général
- Dossier de vente

¹ Vaut également pour les maisons jumelées et mitoyennes.

Calcul du financement, des frais courants et des possibilités financières

Notre exemple de calcul indique les éléments dont vous devez tenir compte dans votre propre calcul. Inscrivez simplement, dans les champs prévus à cet effet, les montants correspondant au logement en propriété que vous souhaitez acquérir. Votre conseiller UBS se fera un plaisir de revoir avec vous votre calcul et vous proposera les solutions de financement idéales.

	Part	Exemple de calcul en CHF	Votre calcul
1. Structure possible de votre financement			
Coûts d'acquisition (prix d'achat/coûts de la construction)	100%	500 000	<input type="text"/>
– fonds propres	20%	100 000	<input type="text"/>
= besoin de crédit, dont	80%	400 000	<input type="text"/>
a) 1 ^{re} hypothèque	65%	325 000 CHF	
b) 2 ^e hypothèque	15%	75 000 CHF	
2. Coûts annuels de votre logement en propriété			
5% d'intérêts hypothécaires ¹		20 000	<input type="text"/>
+ 1% amortissement		4 000	<input type="text"/>
+ frais d'entretien ²		5 000	<input type="text"/>
= total des coûts du logement en propriété		29 000	<input type="text"/>
3. Coûts annuels de votre objet de vacances/résidence secondaire			
a) Propriété: 5% intérêts hyp. ¹ + 2% amortissement + 1% frais d'entretien ²		0	<input type="text"/>
b) Loyer ³ : Loyer, y compris les charges		20 000	<input type="text"/>
4. Détermination du revenu brut annuel à prendre en compte			
Salaires de base brut (revenu de l'activité principale, bonus non compris) ⁴		100 000	<input type="text"/>
+ 80% du bonus durable ⁵		16 000	<input type="text"/>
= revenu lucratif brut		116 000	<input type="text"/>
+ autres recettes (activité accessoire, revenus du capital, loyer, etc.)		9 000	<input type="text"/>
– engagements fermes (pensions alimentaires, leasing, etc.)		–5 000	<input type="text"/>
= revenu brut à prendre en compte		120 000	<input type="text"/>
5. Calcul de la capacité financière			
Revenu brut à prendre en compte (cf. pt 4)		120 000	<input type="text"/>
– coûts de la résidence de vacances, résidence secondaire comprise (cf. pt 3)		–20 000	<input type="text"/>
= revenu brut corrigé		100 000	<input type="text"/>
Total des coûts (cf. pt 2) en pour cent du revenu brut corrigé ⁶		$\frac{29\,000\text{ CHF} \times 100}{100\,000\text{ CHF}} = 29\%$	<input type="text"/>

¹ Afin que le financement de votre logement soit établi sur des bases solides, même en période de hausse des taux, UBS base son calcul sur un taux moyen à long terme de 5%. Votre conseiller UBS vous indiquera volontiers le niveau actuel des taux.

² En pour cent des coûts d'acquisition (en général 1%).

³ A ne prendre en compte que si la durée du contrat ou le délai de préavis sont supérieurs à un an.

⁴ En cas d'activité indépendante, le bénéfice moyen de l'entreprise des trois dernières années doit être utilisé.

⁵ Bonus durable = moyenne des bonus versés durant les trois dernières années.

⁶ Le pourcentage calculé ne devrait pas dépasser 33%.