

RENSEIGNEMENTS UTILES POUR L'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER A VERBIER

1. **Prix de vente** : ils peuvent être fantaisistes, mais sont en général justifiés. Seul le professionnel de la région peut vous orienter à ce sujet. Sachez que nous comptons les surfaces en m² brut, plus la moitié du balcon.
- **Les prix de revente** : entre Fr. 10'000.-, à Fr. 20'000.- le m² environ, un peu moins en situation bruyante ou pour le très ancien.
- **Les prix du neuf** : entre Fr. 15'000.- et Fr. 25'000.-, le m² mais il existe des exceptions parfaitement justifiées.
- **Les prix des chalets** : correspondent aux prix ci-dessus, nuancés par la situation, l'entretien, la vétusté, la grandeur, l'accès, etc...
- **Le prix du terrain** : dépend de sa densité, sa forme, sa situation, son exposition, son voisinage, etc...
- **Avant tout achat** : il est nécessaire de demander l'avis de spécialistes connaissant bien la région. Nous vous recommandons de séjourner un certain temps dans la station avant de vous décider d'acquérir.

NOTRE INDICE IMMOBILIER, UNIQUE DANS LES ALPES, PEUT GRANDEMENT VOUS AIDER.
VISITEZ www.guinnard.com OU DEMANDEZ-LE A NOTRE AGENCE.

2. **Les frais d'acte, Registre Foncier et de notaire** s'élèvent en Valais à environ 2.2 % du prix d'achat et sont à la charge de l'acquéreur; ce sont les seuls frais d'achat. En Valais, c'est le notaire qui instrumente l'acte et généralement, c'est l'acheteur qui choisit son notaire. La commission d'agence est comprise dans le prix d'achat.
3. **Prêts hypothécaires** : leur inscription coûte environ 1.2% de leur valeur notariée. Les conditions bancaires sont variables et négociables : contactez de préférence une banque locale, cela vous évite une expertise.
4. **Le mobilier** peut être budgété à Fr. 12'000.- pour un studio et Fr. 9'000.- minimum par pièce supplémentaire. Par exemple, on peut meubler un 3 pièces dès Fr. 30'000.- (vaisselle, rideaux et linge compris).
5. **Charges annuelles** : les charges totales et annuelles pour l'exploitation et l'entretien d'un immeuble à Verbier se situent entre Fr. 85.- à Fr. 95.- le m² environ, sans la surface des balcons ou des terrasses. Ces charges comprennent : impôts, assurances, eau, électricité, frais de copropriété (chauffage, conciergerie, administration, etc...), en fait tous les coûts, sauf les frais hypothécaires ou le rendement du capital investi.
6. **Valeurs locatives annuelles** : net propriétaire (chalets ou appartements),

	2 **		4 ****	
studio :	Fr. 6'000.- à		Fr. 9'000.-	Les logements luxueux se négocient à des prix très supérieurs.
2 pièces :	Fr. 8'000.- à		Fr. 14'000.-	
3 pièces :	Fr. 11'000.- à		Fr. 20'000.-	
4 pièces :	Fr. 14'000.- à		Fr. 28'000.-	
5 pièces :	Fr. 18'000.- à		Fr. 33'000.-	
7. **La location régulière** de votre bien immobilier (facultative) couvre facilement les charges (voir point 5 ci-dessus). On compte toujours à Verbier sur une rentabilité de 0.5% à 2%. C'est beaucoup pour une station de montagne et le marché immobilier de la station est sain. De plus, l'indice de satisfaction de l'hôte de Verbier complète largement la faible rentabilité économique de l'immobilier.
8. **Étrangers, non domiciliés en Suisse** : La Lex Koller et la loi cantonale valaisanne n'autorisent plus l'acquisition d'un bien immobilier par un étranger sauf s'il s'agit d'un bien déjà en mains étrangères ou si l'acheteur est au bénéfice d'un permis B ou C (se renseigner) .Toutefois, ces autorisations sont soumises à des restrictions. Citons entre autre :
 - maximum 1000 m² de terrain ou 200 m² de surface « balayable », soit près de 250 m² de vente
 - qu'un seul bien immobilier en Suisse et par ménage (appartement, chalet ou terrain)
 - obligation d'occuper son logement minimum 3 semaines par an
 - revente à un Suisse ou à un étranger après 10 ans de possession au plus tôt
 Par contre, l'acquéreur est libre de louer ou non son logement.
Bonne nouvelle : il n'y a pas de droit de succession en Valais !
9. A toutes fins utiles, André Guinnard, ou Daniel Guinnard, maîtrise fédérale d'agent immobilier, vous conseilleront volontiers, comme experts. Ils sont habilités à évaluer votre bien ou **votre futur achat**.