

# Julius Bär

REAL ESTATE

## Pas à pas, réalisez votre rêve immobilier

### Guide pratique pour l'achat d'un appartement neuf

L'acquisition d'un appartement neuf représente une étape importante, à la fois sur le plan émotionnel, financier et organisationnel. Elle requiert non seulement une compréhension précise de vos besoins, mais aussi une approche méthodique à travers les différentes phases de décision et de traitement. Nous vous guidons pas à pas.

#### Situation initiale : définir vos besoins et votre budget

La première question à se poser est la suivante : comment souhaitez-vous vivre à l'avenir ? Une définition précise de vos exigences - emplacement, nombre de pièces, orientation, architecture, plan et équipement – constitue la base de toutes les décisions ultérieures. La planification financière est tout aussi importante. Elle comprend :

- Les fonds propres (y compris la caisse de pension et le pilier 3a)
- L'analyse de votre capacité financière
- La clarification précoce des possibilités de financement

Vous bénéficiez ici de la synergie entre Residential Brokerage et le conseil hypothécaire de la Banque Julius Baer, qui vous aide à définir votre budget d'achat personnel de manière réaliste et viable à long terme.

#### Compréhension du projet et conseil : posez les bases de votre futur appartement

Avant de vous décider, découvrez le projet sous tous ses angles : luminosité, environnement, infrastructures et micro-emplacement. Lors d'un entretien personnalisé, nous vous présenterons chaque détail et vous montrerons comment ce projet correspond à vos besoins et à votre style de vie. Grâce à notre expertise, vous pouvez prendre votre décision en toute confiance, avec une vision claire de votre futur appartement. Particularités architecturales et de construction, Variantes,

lignes d'extension et échéances Fonctionnement et cadre juridique de la propriété par étages.

#### Clarifier le financement : un accompagnement professionnel dès le début

Pour un financement optimal, votre banque a besoin d'une documentation complète sur le bien immobilier et la structure des coûts. La banque Julius Baer vous accompagne dans les domaines suivants :

- Capacité financière et structure de financement
- Choix du type d'hypothèque
- Couverture des risques de variation des taux d'intérêt
- Planification à long terme du patrimoine et des liquidités

L'expérience est particulièrement importante dans les projets de construction neuve. La banque Julius Baer propose ici des évaluations précises de la qualité du projet, de la stabilité de la valeur et des risques.

#### Réservation : transformez votre intérêt en engagement

Une fois le choix du bien immobilier et le financement déterminés, la réservation est effectuée :

- Accord de réservation signé
- Confirmation de financement
- Paiement des frais de réservation

Votre appartement vous est alors officiellement réservé.

#### Contrat de vente et authentification : l'étape officielle qui concrétise votre projet

Après votre réservation, le notaire prépare le projet d'acte d'achat. Vous l'examinez et le transmettez à votre banque pour la mise en place de la promesse de paiement irrévocable.

Les étapes essentielles :

- Enregistrement officiel du contrat de vente chez le notaire
- Versement des fonds propres (en général 20 % du prix d'achat)
- Compréhension complète de tous les aspects juridiques du contrat pour sécuriser votre achat

L'accompagnement de Julius Baer Real Estate et l'expertise financière de la banque Julius Baer garantissent clarté et sécurité.

#### Aménagement sur mesure : un accompagnement structuré

Après la signature du contrat, vous serez accompagné au long du processus jusqu'à la remise des clés. Vous planifierez différents rendez-vous afin de choisir les finitions et les équipements :

- Ajustement du plan selon vos souhaits
- Sélection de la cuisine, des revêtements, installation sanitaire
- Présentation claire et transparente de tous les coûts supplémentaires

Une planification anticipée permet d'éviter les surprises financières et d'aménager votre appartement selon vos goûts. Une réflexion précoce sur les différentes options d'aménagement et les postes budgétaires permet de planifier en toute sécurité et d'assurer la transparence des coûts. Cela évite les surprises sur le plan financier.

#### Disponibilité : la planification prévoit un délai

Vous recevrez la date définitive de remise des clés entre 3 et 6 mois avant votre emménagement. Ce délai vous aidera à :

- Résilier vos baux actuels
- Organiser votre déménagement
- Vendre éventuellement votre bien immobilier actuel (le cas échéant par l'intermédiaire de Julius Baer Real Estate)

#### Réception des travaux et remise des clés : l'accent sur la qualité

Lors de la première réception des travaux, quelques semaines avant l'emménagement, les éventuels défauts sont identifiés et documentés. Une fois ceux-ci corrigés, la réception finale a lieu. Elle est immédiatement suivie d'un passage chez le notaire.

#### Transfert de propriété : la conclusion formelle

Le grand jour est arrivé. Vous devenez désormais officiellement propriétaire de l'appartement que vous avez acheté grâce à l'inscription au registre foncier et recevez les clés de l'appartement. La banque Julius Baer ou votre banque de financement effectue le paiement du solde du prix d'achat conformément au plan de paiement figurant dans la promesse de paiement.

Selon le canton, les impôts sur les gains immobiliers sont traités directement par le notaire ou pris en compte dans le plan de paiement de la promesse de paiement.

#### Conclusion : un accompagnement complet tout au long de votre projet immobilier

L'acquisition d'un appartement neuf est l'une des décisions privées les plus importantes. Avec Julius Baer Real Estate, vous bénéficiez d'un partenaire fiable qui :

- Défend vos intérêts avec professionnalisme
- Vous accompagne à chaque étape de la transaction
- Met à profit une expertise pointue du marché résidentiel, commercial, d'entreprise et de l'évaluation
- En partenariat avec la Banque Julius Baer l'accompagnement intègre également le financement, la fiscalité et la planification patrimoniale.
- Ainsi, votre parcours vers votre nouvel appartement se fait en toute sérénité, avec un accompagnement sur mesure à chaque étape.

Vous pouvez ainsi acquérir l'appartement de vos rêves en toute sécurité, en étant bien informé et accompagné de manière globale.

Julius Baer Real Estate SA  
realestate.juliusbaer.com

Qu'il s'agisse de trouver la propriété de vos rêves, de conclure une transaction avantageuse ou d'obtenir un financement, la Banque Julius Baer & Cie SA et Julius Baer Real Estate SA vous accompagnent à chaque étape et vous offrent tout ce dont vous avez besoin. Outre ces capacités immobilières, la Banque Julius Baer & Cie SA met à votre disposition un réseau mondial de professionnels dévoués et un savoir-faire complet dans tous les domaines de la gestion de fortune. Nous nous réjouissons de construire avec vous un partenariat durable et de vous accompagner dans la réalisation de vos projets.

## Mentions légales importantes

### Impressum

Les informations et opinions exprimées ont été élaborées par Julius Baer Real Estate SA, Zurich.

### Glossaire

Si vous avez un doute sur le sens d'une quelconque abréviation ou d'un terme utilisé dans ce contenu, veuillez-vous référer à la section 'Glossaire' sur le site web suivant :

[www.juliusbaer.com/fr/glossary](http://www.juliusbaer.com/fr/glossary)

### Mentions légales importantes

**Les informations et opinions exprimées étaient valables au moment de la rédaction et peuvent être basées sur plusieurs hypothèses et, par conséquent, sujettes à des modifications sans préavis.**

Ce contenu sert à des fins d'information uniquement et ne saurait constituer un conseil juridique, comptable ou fiscal, ni une offre ou une invitation à acheter ou vendre des titres, des instruments et/ou produits financiers. En outre, il ne constitue pas une recommandation personnelle et ne tient pas compte de circonstances personnelles spécifiques (p. ex. les objectifs d'investissement ou de planification

patrimoniale, la situation financière ou les stratégies d'investissement). Bien que les informations soient considérées comme exactes et complètes et que les données aient été obtenues de bonne foi auprès de sources jugées fiables, aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, n'est faite à cet égard. Dans la mesure où la législation et/ou la réglementation en vigueur l'autorise, Julius Baer Real Estate décline toute responsabilité en cas de réclamation pour perte ou dommage de quelque nature découlant directement ou indirectement de ce contenu (y compris les actes ou omissions de tiers tels que les auxiliaires et/ou agents de Julius Baer Real Estate).

### Informations importantes concernant la distribution

Ce contenu et les données de marché qu'il renferme ne sauraient être communiqués à des tiers sans l'accord de Julius Baer Real Estate. Le présent contenu ne s'adresse pas aux personnes se trouvant dans toute juridiction où (en raison de leur nationalité, de leur résidence ou pour tout autre motif) de tels contenus sont interdits.

© Groupe Julius Baer, 2026