

Conseils pour la vente d'un bien immobilier à Genève



Lorsque l'on veut vendre son bien immobilier, l'élément le plus important est de proposer l'objet au juste prix. En effet un prix surévalué desservira le bien à la vente et le vendeur ira à l'encontre de son objectif. Le prix d'un bien immobilier doit être fixé en fonction de critères objectifs: localisation, surface du terrain, surface habitable, année de construction, qualité architecturale, qualité des matériaux, exposition et environnement du bâtiment.

La méthode par comparaison avec d'autres biens du même secteur est très efficace à condition

que les objets soient réellement comparables et que l'on compare avec des biens vendus et non à la vente!

Le délai de réalisation de la vente a aussi une grande importance même si le vendeur n'est pas pressé. Tout bien a une durée de vie optimale sur le marché: c'est lors des trois premiers mois de mise en vente que le bien a le plus de chance de se vendre car les nouveautés attirent les clients. Ensuite dans la période de 3 à 6 mois le bien est déjà connu et l'intérêt se trouve ralenti, puis au-delà de 6 mois c'est une phase plus lente où le bien est trop vu sur le marché et il ne suscite plus grand intérêt.

L'offre sur le marché immobilier genevois est restreinte, les objets sont donc très vite connus de tous.

Nous noterons que si le délai de réalisation dépasse les 3 mois c'est que très souvent le prix de départ n'était pas le bon.

Intervient ensuite la phase contractuelle où le vendeur et l'acquéreur doivent se mettre d'accord sur l'acte à signer: une vente, une vente à terme ou une promesse de vente en fonction des conditions de chacun. Le conseil d'un professionnel de l'immobilier permet d'éviter certaines erreurs. Il n'y a pas que le prix qui est important dans une vente mais aussi le montant du dédit si la vente ne se fait pas, le délai de mise à disposition du bien et ses conditions et encore de nombreux détails.

L'aspect fiscal retiendra aussi l'attention du vendeur, ce dernier payant un impôt sur la plus-value en fonction du nombre d'années durant lesquelles il aura été propriétaire du bien. Ce taux est dégressif, il va de 50% si l'on revend lors des deux premières années à 0% si l'on revend au bout de 25 ans...

**Rédigé par Berthault Immobilier
l'agence immobilière de Chêne-Bougeries
à votre service.**

**Estimation et conseils gratuits
pour la mise en vente de votre bien.**

**022 348 68 88
www.berthault.ch**