

Plan financier indicatif - achat et location d'une surface d'activité en PPE

Localité:

Sullens - PPE Rue de la Croix Blanche 4 – lot 14

Date:

9/7/2026

Prix d'achat		
Surface d'activité	53 m2	365,000
Place de parc intérieure		35,000
Total du prix d'achat des biens immobiliers		400,000
Frais d'achat (droits de mutations, honoraires du notaire, constitution cédule, taxes	5%	18,250
Investissement total (soit le prix des biens immobiliers plus les frais d'achat)		418,250

Financement et fonds propres nécessaires pour traiter l'affaire		
Fonds propres nécessaires (35% du montant du prix de vente des biens immobilier soit dans le cas présent CHF 400'000)	35%	140,000
Frais d'achat : les banques ne prêtent pas d'argent pour payer ces frais ; ils doivent être assumés par l'acquéreur.		18,250
Total des fonds propres nécessaires		158,250
Hypothèque (total du prix d'achat des biens immobiliers moins les fonds propres nécessaires)		260,000

Rendement projeté de la première année		
Loyer (charges comprises)	Mensuel	Annuel
Surface d'activité d'env. 58 m2	1,340	16,080
Place de parc intérieure	150	1,800
Etat locatif selon bail à loyer	1,490	17,880
Charges estimées		
Charges PPE estimées y compris l'attribution au fonds de rénovation		2,524
Honoraires de gérance (5% des loyers et charges + TVA)	5.4%	966
Impôt foncier, estimé à	0.10%	320
Intérêts hypothécaires, taux estimé à	1.80%	4,680
Total des charges estimées		8,490
Rentabilité sur fonds propres investis / montant de l'investissement total		
Loyers		17,880
Charges		8,490
Bénéfice avant impôts		9,390

Rendement, avant impôts, sur les fonds propres investis (soit le bénéfice avant impôts de CHF 9'710 divisé par le total des fonds propres nécessaires de CHF 158'250)	5.93%
Rendement brut	4.47%