Guide Vendre

by Orpi*

Orpi

Des femmes et des hommes
pour votre bien

* by Orpi : par Orpi

Sommaire

1 Vous souhaitez vendre au meilleur prix

2 Vous souhaitez vendre rapidement

3 Vous souhaitez vendre en toute sérénité

4 Les étapes de votre projet avec Orpi

Découvrez le mandat by Orpi

Confiez l'exclusivité de la vente de votre bien au 1er réseau* immobilier de France ! Avec le Mandat by Orpi, vous profitez d'un accompagnement à chaque étape de votre projet de vente, depuis l'estimation jusqu'aux cartons.

p.4

p.8

p.10

p.14

* leader en nombre d'agences sur le territoire national

1. Vous souhaitez vendre au meilleur prix

Proposer votre bien au juste prix est la clé du succès de la vente de votre bien. La majorité des acquéreurs refuse de visiter un bien s'il est surestimé. Nous avons développé des outils exclusifs pour estimer avec précision le prix de votre logement.

1

La méthode Orpi Expert

Notre méthode exclusive « Orpi Expert » vous offre une **estimation professionnelle de votre bien**. Elle analyse **tous les facteurs qui influent sur la valeur** de votre bien : ses caractéristiques, les particularités de son environnement comme l'attractivité du quartier et de la zone géographique, ou encore les spécificités du marché local et du contexte économique.

Elle repose sur **l'analyse de l'ensemble de nos transactions et sur de nombreux critères** en s'appuyant sur les fichiers de l'Institut National de la Statistique (INSEE), complétée d'éléments fournis par des organismes spécialisés. Conjuguée avec notre expérience de 1er réseau immobilier en France*, notre méthode nous permet **d'apprécier avec précision la valeur de votre bien.**

*leader en nombre d'agences sur le territoire national

Le conseil Orpi

Estimez votre bien en deux étapes :

1. RDV sur **orpi.com** pour vous faire une première idée de la valeur de votre bien.
2. Affinez cette première évaluation **en agence** avec un Conseiller spécialiste du marché local.

Vous êtes ainsi assuré de connaître le juste prix de votre bien !

2

L'étude Comparative de Marché (l'ECM)

L'Étude Comparative de Marché compare les éléments clés de votre bien à ceux de biens équivalents dans votre zone géographique. Elle s'appuie sur une base de données actualisée, recensant les biens vendus, les biens en vente et ceux qui n'ont pas encore trouvé preneur.

Tout comme la superficie ou l'exposition de votre bien, les infrastructures à proximité, les futurs projets d'aménagement du territoire ou la fluctuation de l'offre et de la demande sont autant d'éléments qui impactent la valeur de votre logement.

Ainsi, notre méthode vous permet de connaitre précisément la valeur de votre bien à un instant « t » dans une zone géographique précise.

3

Un réseau de 1300 agences proche de chez-vous

Avec 1300 agences sur tout le territoire Français, Orpi connaît parfaitement les prix du marché de votre quartier ! Parce qu'aucun projet immobilier ne ressemble à un autre et parce que chaque marché possède ses particularités, vous bénéficiez de l'expertise nationale du réseau n°1* de l'immobilier et des connaissances du marché local de votre conseiller.

*leader en nombre d'agences sur le territoire national

2. Vous souhaitez vendre rapidement

Boostez la visibilité de votre bien avec Orpi et son pack visibilité ! Nous mettons à votre disposition une gamme de services pour valoriser votre bien et assurer sa vente rapide.

Pack Visibilité Web

Nous rendons chaque annonce unique avec des photos de qualité professionnelle. Afin de vous offrir une visibilité optimale, nous diffusons votre annonce sur Orpi.com et les autres sites clés de l'immobilier. Les agences Orpi de votre secteur mettent en commun leurs fichiers pour vendre rapidement votre bien : vous bénéficiez d'un seul interlocuteur… et tout un réseau à vos côtés !

Une sélection des meilleurs dossiers et des visites optimisées

Nous étudions et sélectionnons pour vous les meilleurs dossiers pour optimiser les visites. Lorsque nous recevons un acquéreur potentiel, nous prenons le temps de comprendre son projet immobilier et ses motivations. Aussi, lorsque nous lui proposons un bien à visiter, nous pensons qu'il correspond réellement à sa recherche.

La signature du compromis en 72h*

Vous et votre acquéreur êtes d'accord sur les conditions de la vente ?
Si l'agence est en charge de la rédaction du compromis, nous organisons sa signature en seulement 72h. Lors de la signature, il sera demandé à l'acquéreur de verser un acompte pouvant aller jusqu'à 10% du prix. Ce montant est versé sur un compte séquestre et viendra en déduction du prix de vente à la signature de l'acte définitif. Vous signerez l'acte de vente définitif chez le notaire, environ 3 mois après la signature du compromis.

Pendant cette période, votre notaire :

- **Vérifie la capacité des parties.**
- **Vérifie les éléments relatifs au bien vendu** (origine de propriété, diagnostics, état hypothécaire, urbanisme…).
- **Adresse au maire la déclaration d'intention d'aliéner pour purger une éventuelle préemption sur le bien** (attention, si votre bien est situé dans une zone soumise à droit de préemption urbain, la mairie dispose d'un délai de 2 mois, après l'envoi par le notaire de la déclaration d'intention d'aliéner). Si la mairie n'acquiert pas le bien, la transaction peut avoir lieu.
- **Vérifie la validité des diagnostics.**

Orpi around me*

Votre bien visible dans toute la France… et dans votre quartier !

L'application Orpi Around Me* est une application géolocalisée qui signale à vos acquéreurs potentiels tous les biens disponibles, autour d'eux. Impossible de passer dans votre quartier sans tomber sur votre annonce !

*Orpi autour de moi

Nous nous engageons sur les délais de vente avec notre Garantie Succès.

Nous vous assurons que si votre bien n'est pas vendu dans la durée du Mandat by Orpi.
Et que par la suite, vous le vendez dans un délai équivalent à cette durée, pour un montant égal ou supérieur à celui prévu dans le mandat.
Alors nous vous verserons une indemnité à hauteur de 20% de nos honoraires, plafonnée à 4000€*.

*Voir conditions dans les agences participantes, liste disponible sur Orpi.com

* À réception d'une offre acceptée, sous réserve d'un dossier complet (liste des pièces disponibles en agence) et que le conseiller immobilier soit en charge de la rédaction du compromis.

3. Vous souhaitez vendre en toute sérénité

Votre conseiller Orpi vous accompagne, vous conseille et vous simplifie les démarches à chaque étape de votre projet. Comptez sur la #TeamOrpi* pour vous simplifier la vie !

1

La #TeamOrpi* à vos côtés !

En choisissant Orpi, vous profitez du savoir-faire et de l'expertise de nos 7000 collaborateurs ! Vous bénéficiez d'un accompagnement personnalisé dans toutes vos démarches administratives et juridiques.

2

L'organisation de vos diagnostics et attestations

Dès la mise en vente de votre bien, il est obligatoire de fournir aux acquéreurs un dossier de diagnostics techniques complet. Cette liste de documents obligatoires varie selon le type de bien, sa localisation, sa date de construction… Heureusement, Orpi organise pour vous la réalisation de tous vos diagnostics et attestations nécessaires à la vente !

En voici une liste non-exhaustive :

- Les constats des risques d'exposition au plomb (logements construits avant 1949)
- Le diagnostic amiante (logements construits avant le 01/07/1997)
- L'état relatif à la présence de termites (selon les zones)
- L'état de l'installation intérieur de gaz et d'électricité (installation de + de 15 ans)
- L'Etat des Risques et Pollutions (ERP)
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'information sur le risque de présence de mérules (selon les zones)
- Le diagnostic Métrage Loi CARREZ pour les biens en copropriété

* Équipe Orpi

3 Un plan d'action rédigé

Un conseiller dédié vous accompagne à chaque étape du plan d'action élaboré avec vous. Un engagement contractuel rédigé comprenant toutes les actions mises en œuvre par votre conseiller pour la vente de votre bien… que vous pouvez suivre 24h/24 depuis votre espace client !

4 La constitution de votre dossier de vente

La vente d'un bien nécessite de nombreuses connaissances tant juridiques qu'administratives.
En tant que vendeur, vous devez constituer un dossier de vente complet sur votre bien. Ce dernier doit regrouper de nombreux documents obligatoires, qui vous permettront de répondre à toutes les interrogations des acheteurs potentiels.

Les documents obligatoires* :

- Documents relatifs à l'état civil (carte d'identité des parties)
- Documents relatifs au bien (titre de propriété, plan cadastral, plan du bien)
- Dossiers de diagnostics techniques
- Taxe foncière
- Documents d'urbanisme et de servitudes (certificat d'urbanisme, statuts d'association syndicale…)
- Documents concernant les travaux sur les biens (permis de construire, attestation d'assurance décennale, dommage d'ouvrage, déclaration d'achèvement de travaux…).
- Documents concernant l'état locatif des biens (contrat de bail, copie du congé bailleur ou du congé locataire).
- Documents concernant les biens en copropriété (règlement de copropriété, dernier appel de charges, budget prévisionnel, fonds travaux…).

*liste non exhaustive

5 Le suivi de votre projet 24h/24 et 7j/7

Vous pouvez consulter l'avancement de votre projet et suivre toutes ses étapes depuis votre espace client, accessible de jour comme de nuit ! Vous recevez régulièrement un bilan des actions entreprises par votre agence Orpi et un compte-rendu détaillé accompagné d'une analyse à chaque visite de votre bien.

6 Le service de conciergerie Orpi

Nous vous offrons un service de conciergerie pour vous aider à organiser au mieux votre déménagement et votre future installation. Devis déménageurs, location d'utilitaire, transferts et souscriptions de vos contrats Énergie et Internet, contrats d'assurances… Vous disposez d'un interlocuteur unique pour vous aider dans l'ensemble de vos démarches !

4. Les étapes de votre projet avec Orpi

Pour vous permettre de vous situer dans le processus de vente, voici, en résumé, les principales étapes de votre transaction.

De l'estimation aux cartons : votre parcours avec Orpi !

Après avoir estimé la valeur de votre bien, grâce à l'ECM et Orpi Expert, avec un conseiller spécialiste de votre secteur, vous signez votre Mandat by Orpi en toute confiance !

Nous diffusons votre annonce sur notre site orpi.com et les autres sites clés de l'immobilier.

Nous sélectionnons les acquéreurs et organisons les visites. À chaque visite, vous bénéficiez d'un compte-rendu.

Nous avons trouvé l'acquéreur ! Vous procédez à la signature d'un compromis de vente en 72h.**

Pour vous, c'est un engagement ferme et définitif, mais votre acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 10 jours.

92% DE NOS CLIENTS NOUS RECOMMANDENT !*

*Source Opinion System - 2019

Votre acquéreur dispose d'un minimum de 30 jours pour obtenir un crédit.

Dès acceptation de son dossier, la banque émet une offre de prêt. Il doit alors respecter un délai incompressible de 11 jours avant de l'accepter.

3 mois s'écoulent en moyenne entre la signature du compromis et la signature de l'acte définitif.

Lorsque vous signez l'acte de vente chez le notaire, votre acquéreur règle le solde du prix de vente et vous lui remettez les clés.

Félicitations, vous avez vendu votre bien !

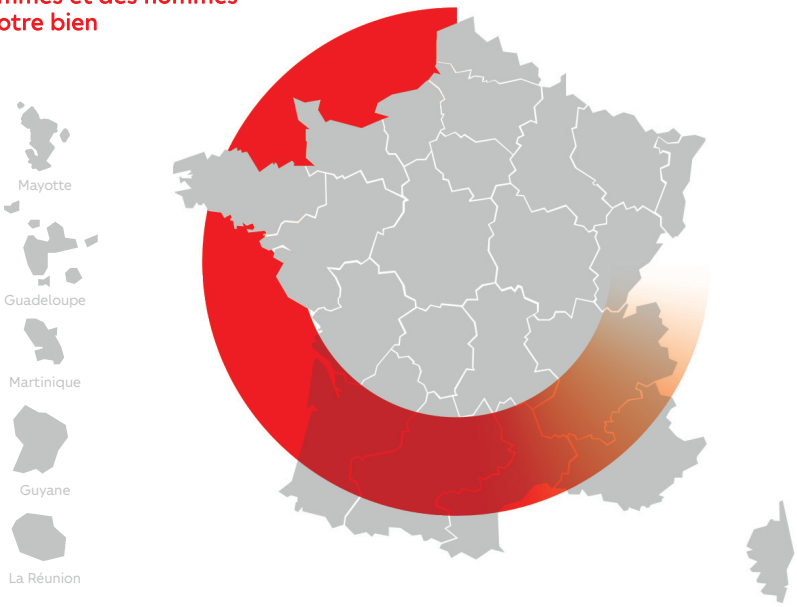
Si vous déménagez, profitez des avantages exclusifs de la **conciergerie Orpi !**

* À réception d'une offre acceptée, sous réserve d'un dossier complet (liste des pièces disponibles en agence) et que le conseiller immobilier soit en charge de la rédaction du compromis.

Les services présentés dans le Mandat by Orpi sont valables sous réserve de la commercialisation en exclusivité de votre bien.

Orpi

Des femmes et des hommes pour votre bien



Prenez rendez-vous avec votre Conseiller dans l'une de nos :

1300 AGENCES EN FRANCE

ORPI FRANCE – 2, Villa de Lourcine, 75993 Paris Cedex 14 – Tél. : 01 53 80 99 99 – Fax : 01 53 80 25 95. Société Civile Coopérative à capital variable des Organisations Régionales des Professions Immobilières – RCS Paris D 311 701 080 – Carte professionnelle – CPI 7501 2016 000 012 168 délivrée par CCI de Paris Ile de France – Garantie Financière MMA – 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9 – Montant garantie 110 000 € – Crédit photo : GettyImages – Conception : Groupe 361 – Janvier 2020.