



GUIDE · VENDRE

Votre bien *sur le marché*

Comment votre bien rencontre ses acquéreurs : la voie que vous choisissez, l'annonce vérifiée avant publication, les acheteurs qualifiés avant la visite et les offres comparées.

3 voies

publique, avant-première, vente discrète

Indice 75

une lettre aux acquéreurs au lien fort

24 h

pour vous transmettre toute offre écrite



01 LA MISE EN MARCHÉ

Trois voies, *c'est vous qui choisissez*

C'est vous qui décidez, par écrit, dans votre mandat, comment votre bien rencontre le marché. Le prix est le même pour tous, quelle que soit la voie.

	PUBLIQUE	AVANT-PREMIÈRE	VENTE DISCRÈTE
Où paraît le bien	Dans la galerie du site et sur les portails immobiliers	D'abord auprès des seuls passeports vérifiés, puis dans la galerie	Nulle part : le bien n'est jamais publié
Qui le voit	Chacun peut demander le dossier et une visite	Les acheteurs au passeport vérifié dont le projet lui correspond	Les mêmes, un à un
Le calendrier	Dès la publication	Dix jours avant toute diffusion ; la date de mise en ligne est connue et affichée	Aucune mise en ligne
Photos et adresse	L'adresse exacte peut rester masquée	Dans l'espace des acheteurs concernés	Sans photo diffusée ni adresse publique



Vendre sans que personne ne le sache

C'est possible : la vente discrète. Discrétion, succession, voisinage, situation professionnelle : votre bien n'est présenté qu'à des acheteurs dont le financement est vérifié, ce qui protège votre discrétion et évite les visites inutiles. Le choix s'inscrit dans le mandat.

Ce qui ouvre l'avant-première et la vente discrète, c'est le passeport acheteur : une capacité d'achat vérifiée sur pièces et datée par l'agence. Il ne donne aucun passe-droit sur le prix ; deux offres égales, au financement égal, sont traitées de la même façon.



02 VOTRE ANNONCE

Rien d'affirmé *sans pièce*

L'annonce est rédigée par l'intelligence artificielle à partir de la fiche et des pièces lues. Alexandre la vérifie avant toute publication.

**Trois langues**

Rédigée en français, en anglais et en allemand. Aucun superlatif creux.

**La rubrique « À savoir »**

Les contraintes réelles, travaux votés, servitude, bail en cours, sont dites avec tact, à leur place.

**Vérifiée avant publication**

Chaque affirmation à vérifier est cochée par Alexandre avant la mise en ligne.

**Plaquette et film**

Une plaquette imprimable et un script de film sont préparés ; le Premium ajoute la production professionnelle.

**L'adresse protégée**

L'adresse exacte peut rester masquée ; elle est alors communiquée lors de la visite.

**Le fonds de commerce**

Il se présente anonymement ; le détail n'est remis qu'après un engagement de confidentialité signé.

03 LE REGISTRE

Une lettre aux acquéreurs *au lien fort*

À la publication de votre bien, selon la voie choisie, une lettre personnalisée part aux acquéreurs du registre dont l'Indice d'Affinité atteint 75 ou plus. Aucune lettre ne part sans la validation d'Alexandre. Votre bien n'est ainsi montré qu'à ceux qui peuvent l'acheter et qui le cherchent vraiment : moins de visites, de meilleures visites.

75 et plus

lien fort : la lettre part

60 à 74

lien possible

5 piliers

finance, programme, lieu, moment, qualités

+10 %

au-delà de la capacité calculée, le bien n'est pas présenté



04 LES VISITES

Des acheteurs qualifiés, *avant la porte*

I

Qualifier

La capacité de financement de chaque acheteur est calculée avant toute visite.

II

Réserver

Des créneaux en ligne depuis la fiche du bien ; Alexandre rappelle pour confirmer le lieu et l'accès.

III

Visiter

Un bon de visite est signé sur place, sur l'écran du courtier : la preuve de la présentation.

IV

Rapporter

Les retours de visite vous sont transmis ; le rapport du lundi fait le point.

05 LES OFFRES

La plus haute offre *n'est pas toujours la meilleure*

Sous 24 heures

Toute offre écrite vous est transmise sous 24 heures.

Le net qui vous reste

Chaque offre est comparée sur ce qui vous reste, après notre forfait.

La solidité du financement

Une attestation bancaire jointe est lue : banque, montant, conditions, validité.

La note de négociation

Options, risques, contre-offre argumentée, pour préparer chaque décision.

Aucune offre inventée

Jamais le montant d'un offrant n'est révélé à un autre.

Vous décidez

Vous acceptez ou refusez librement toute offre ; le vendeur choisit son acquéreur.

Nous ne représentons jamais le vendeur et l'acheteur dans une même négociation.

Choisir la voie *de votre bien*

Un premier échange, puis une visite d'une heure et un avis de valeur écrit sous 48 heures, offert et sans engagement.

TÉLÉPHONE

021 312 85 58

jour et nuit, week-end compris

COURRIEL

hello@affinites.ch

réponse sous 24 heures ouvrables



Cette prestation en
ligne

Alexandre · Affinités Immobilier
Avenue de Lavaux 70A, 1009 Pully

NOS PRESTATIONS



Avis de valeur



Essentiel



Premium



Commercial



Passeport



Diagnostic



Accompagnement



La Chasse