



KIT · VENDRE

Le kit du *vendeur*

Tout ce qu'il faut lire avant de confier sa vente : la maison, l'avis de valeur, le mandat et les pièces à réunir.

4

fiches réunies

23

pages



SOMMAIRE

Ce kit *contient*

Quatre fiches de la bibliothèque d’Affinités Immobilier, réunies dans un seul document.
Chacune garde sa couverture, son médaillon et sa dernière page de contact.

RÉF.	FICHE	CE QU'ELLE CONTIENT	PAGE
A1	La maison en bref	L'agence immobilière d’Affinités, établie à Pully. L’intelligence artificielle pour la preuve et la vitesse, un courtier pour la confiance.	p. 3
B3	L’avis de valeur	Que vaut votre bien, preuves à l’appui ? Un avis écrit, argumenté, offert et sans engagement : trois lectures, un indice de confiance et la valeur bancaire.	p. 8
B6	Le mandat de vente	Un contrat de courtage écrit, toujours exclusif, signé avant la première démarche. Voici ce qu’il fixe, ce qu’il vous garantit et comment il prend fin.	p. 13
B7	Les pièces du vendeur	Ce qu’il faut réunir pour vendre un appartement, une villa, un immeuble ou un terrain, et comment le déposer. Inutile de tout avoir le premier jour.	p. 19

Toutes nos fiches, séparément : affinites-immobilier.ch/documentation



PRÉSENTATION · LA MAISON

La maison *en bref*

L'agence immobilière d'Affinités, établie à Pully. L'intelligence artificielle pour la preuve et la vitesse, un courtier pour la confiance.

10 ans

d'expérience de la transaction

Plus de 200

transactions, résidentielles et
commerciales

Jour et nuit

le téléphone répond, week-end
compris



01 QUI NOUS SOMMES

Une agence née *d'un cabinet IA*

Affinités accompagne les PME romandes dans leur passage à l'intelligence artificielle. Affinités Immobilier applique la même discipline à la transaction : chaque donnée officielle lue, chaque chiffre justifié, chaque étape tenue par un système et contrôlée par un professionnel.

Le métier de courtier n'a presque pas changé en trente ans, alors que l'information sur un bien est devenue publique, abondante et calculable. L'intelligence artificielle ne vend pas votre bien : elle apporte la preuve, la vitesse et la mémoire de chaque dossier. Le jugement, la visite et la négociation restent humains.

10 ans

d'expérience de la transaction

200+

transactions réussies

48 h

pour un avis de valeur écrit, offert

24 h / 24

le téléphone répond, 7 jours sur 7

02 LA RÉPARTITION DES RÔLES

La machine prouve, *le courtier tranche*

L'intelligence artificielle lit le registre fédéral des bâtiments et les cadastres dès l'adresse saisie ; ajuste chaque comparable avec l'indice officiel de l'OFS ; lit les procès-verbaux, les certificats énergétiques et les baux ; qualifie chaque acheteur selon le calcul de sa banque ; rédige les annonces en trois langues.

Le courtier visite le bien : la lumière, l'état réel, le bruit, ce qu'aucune donnée ne voit. Il arrête le prix et le défend, décide de chaque présentation, conduit les visites, négocie, vérifie le financement des offres et coordonne la banque et le notaire jusqu'à l'acte.

L'IA lit et rédige, l'arithmétique ordonne, l'humain tranche. Et c'est toujours le client qui choisit.



03 VOTRE INTERLOCUTEUR

Alexandre, *du premier appel aux clés*

Le parcours	Courtier formé à l'USPI, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier. Fondateur d'Affinités.	L'expérience	Dix ans de transaction et plus de deux cents transactions réussies, résidentielles et commerciales.
La méthode	Il conduit chaque mandat lui-même, de l'estimation à la remise des clés : pas de relais, pas de centre d'appel.	Le territoire	Lavaux, Lausanne et l'Est lausannois, connus rue par rue : Pully, Lutry, Paudex, Belmont, Bourg-en-Lavaux ; la Riviera aussi.

04 CE QUE FAIT LA MAISON

Vendre, acheter, *investir***Vendre**

Appartements en PPE, villas, maisons, terrains : un forfait fixe, en mandat exclusif, jamais un pourcentage.

**Le commercial**

Immeubles de rendement et mixtes, locaux et bureaux, fonds de commerce : sur devis, au succès.

**Les instruments en ligne**

Estimer son bien, calculer sa capacité d'achat ou le rendement d'un immeuble, interroger le Conseiller : tout est offert.

**Acheter**

La capacité d'achat offerte, puis quatre marches à forfait fixe, de votre côté de la table.

**À l'étranger**

Une sélection de biens hors de Suisse, présentés avec le même dossier qu'un bien d'ici.

**L'accueil**

Noah répond au téléphone jour et nuit et prend votre demande ; Alexandre vous rappelle.

05 UNE VENTE

Treize étapes, *quatre temps*

I

Estimer

Découverte du projet, visite et estimation, mandat signé, pré-analyse et données officielles.

II

Préparer

Dossier et pièces vérifiés ; photos, plans et visite 3D selon la formule ; documents lus et résumés.

III

Vendre

Diffusion ciblée, acheteurs qualifiés, visites, offres comparées, négociation.

IV

Conclure

Financement confirmé, acte chez le notaire, remise des clés.



06 NOS PRESTATIONS

Huit prestations, *jamais un pourcentage*

				
	VENDRE	AVIS DE VALEUR	ESSENTIEL	PREMIUM
Pour quoi	Connaître la valeur de son bien	Appartements et maisons	Villas et biens d'exception	Rendement, locaux, fonds
Prix	Offert	8'900.-	13'900.-	Sur devis
Païement	Sans engagement	Rien à l'entrée, tout à l'acte	2'900.- à la signature, déduits ; 11'000.- à l'acte	À la réussite de la transaction

				
	ACHETER	PASSEPORT	DIAGNOSTIC	ACCOMPAGNEMENT
Pour quoi	Prouver son financement	Cadrer son projet	Obtenir un bien trouvé	Chercher pour vous
Prix	190.-	690.-	2'900.-, ou 3'900.- au-delà de 1,5 million	Dès 7'900.-, selon le prix d'achat
Païement	À la commande, en ligne	À la commande, en ligne	900.- à la commande ; solde à l'acte	1'500.- à la commande ; solde à l'acte

Montants hors TVA. Côté acheteur, chaque marche contient celle d'en dessous, et ce qui est déjà payé est déduit de la suivante. La grille complète figure dans le document E22.

07 NOUS JOINDRE

Un appel, *jour et nuit*

Le téléphone 021 312 85 58, jour et nuit, week-end et jours fériés compris. Noah prend la demande ; Alexandre rappelle sous 24 heures ouvrables.

Le courriel hello@affinites.ch, une réponse sous 24 heures ouvrables, par le courtier lui-même.

L'adresse Avenue de Lavaux 70A, 1009 Pully, sur rendez-vous.

En ligne affinites-immobilier.ch : estimer son bien, calculer sa capacité d'achat, poser une question au Conseiller.

Voyons ensemble *votre projet*

Un premier échange, sans engagement. Pour vendre, un avis de valeur écrit sous 48 heures après la visite, offert.

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



FICHE DE PRESTATION · VENDRE

L'avis *de valeur*

Que vaut votre bien, preuves à l'appui ? Un avis écrit, argumenté, offert et sans engagement : trois lectures, un indice de confiance et la valeur bancaire.

Offert sans engagement	48 h pour l'avis écrit, après la visite	Trois lectures et la valeur bancaire, à part
----------------------------------	---	--



01 EN BREF

Un prix, *preuves à l'appui*

Un chiffre sans justification ne vous sert à rien, ni face à un acheteur, ni face à sa banque. Vous recevez un avis écrit : les comparables retenus, les données officielles du bâtiment, ce qui fait monter le prix et ce qui le freine.

0.–

l'avis est offert, sans engagement

24 h

ouvrables pour le premier appel

1 heure

de visite sur place

48 h

pour l'avis écrit, après la visite

02 LE PARCOURS

De l'adresse à l'avis écrit

I**L'adresse**

Saisie sur la page Estimer, ou au téléphone. La fiche du bâtiment est lue au registre fédéral.

II**L'appel**

Sous 24 heures ouvrables, pour préciser le bien et votre projet, et fixer la visite.

III**La visite**

Une heure sur place : l'état réel, la lumière, les nuisances, ce qu'aucune donnée ne voit.

IV**L'avis**

Écrit, sous 48 heures : une fourchette, le prix de mise en vente conseillé, la valeur bancaire.

Le formulaire demande l'adresse, le type de bien (appartement PPE, villa individuelle ou mitoyenne, immeuble de rendement, terrain), l'état, les surfaces, les pièces, l'année, les atouts, le motif et l'horizon ; le prix que vous avez en tête et les particularités sont facultatifs. Rien n'est transmis à des tiers.

Dès l'adresse choisie, la maison lit la fiche du bâtiment au registre fédéral (année, surfaces, chauffage) et, sans l'afficher, le bruit routier et ferroviaire, la desserte en transports publics, la zone à bâtir, le radon et le potentiel solaire du toit.



03 LA MÉTHODE

Trois lectures *indépendantes*

Le marché, la banque, l'investisseur : trois regards sur le même bien, rapprochés, dont l'écart est mesuré. Un prix juste vend ; un prix flatteur s'use.

**La valeur comparative**

Les ventes récentes du secteur, chaque comparable ajusté par une grille écrite et actualisé avec l'indice des prix de l'OFS.

**La valeur hédoniste**

Un modèle statistique de la famille de ceux qu'utilisent les banques ; c'est lui qui annonce la valeur bancaire.

**La valeur de rendement**

Si le bien est loué, la valeur tirée de son état locatif.

04 LA CONFIANCE

Un indice *sur chaque avis*

La pondération

Les lectures sont pondérées entre elles, et leur écart est mesuré.

L'indice A, B ou C

Chaque avis porte son indice de confiance : vous savez ce que vaut le chiffre que vous lisez.

L'écart de 15 %

Au-delà de 15 % d'écart entre les lectures, pas d'avis sans contre-visite.

Les sources

L'avis cite ses comparables et ses sources. Nous ne surévaluons pas pour obtenir un mandat.

**La valeur bancaire, à part**

Ce qu'une banque retiendra pour financer un acheteur. C'est souvent elle qui décide de la vente. Elle figure à part sur chaque avis.



05 CE QUE VOUS RECEVEZ

Un avis *qui sert à décider***Une fourchette**

La valeur de votre bien, établie par les trois lectures.

**Le prix conseillé**

Le prix de mise en vente que la méthode permet de défendre.

**La valeur bancaire**

Donnée à part, pour savoir ce qu'un acheteur pourra financer.

**Les atouts et les freins**

Ce qui fait monter le prix, ce qui le retient, avec les données officielles.

**Un bien loué**

Le bail passe à l'acheteur ; une éventuelle autorisation cantonale (LPPPL) est vérifiée dès l'estimation.

**Une hypothèque en cours**

Avec un taux fixe, la pénalité de remboursement anticipé est chiffrée avant de fixer le prix.

06 ET ENSUITE

Sans engagement, *et chaque année***Sans engagement**

Demander un avis de valeur n'oblige à rien : la suite se décide plus tard, ou jamais.

La mise à jour annuelle

Chaque année, une mise à jour de votre avis vous est offerte.

Si vous confiez la vente

Un forfait fixe dès 8'900.- hors TVA, en mandat exclusif. Aucun pourcentage sur le prix.

L'Essentiel ou le Premium

L'Essentiel ne se paie que si la vente se fait. Le détail figure dans les documents B4 et B5.

Chaque bien est prouvé, chaque prix défendu.

Que vaut *votre bien* ?

Saisissez l'adresse sur la page Estimer ou appelez-nous : un appel sous 24 heures ouvrables, une visite d'une heure, un avis écrit sous 48 heures.

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



CONDITIONS · VENDRE

Le mandat de vente, *noir sur blanc*

Un contrat de courtage écrit, toujours exclusif, signé avant la première démarche. Voici ce qu'il fixe, ce qu'il vous garantit et comment il prend fin.

Six mois exclusifs, puis de mois en mois	60e jour la sortie libre, sans frais	Art. 404 CO révocable en tout temps
--	--	---



01 EN BREF

Tout est écrit *avant la première démarche*

Le mandat est un contrat de courtage écrit, au sens des articles 412 à 418 du Code des obligations. Il est toujours exclusif et signé avant toute démarche : vous savez dès le premier jour ce que vous payez, quand, et ce que vous pouvez exiger de nous.

6 mois

de mandat exclusif,
renouvelable

30 jours

de préavis, ensuite, de
mois en mois

24 h

pour vous transmettre
toute offre écrite

60e jour

dès lequel la sortie libre
s'applique

02 CE QU'IL FIXE

Huit points, *arrêtés ensemble*

**Le prix de présentation**

Arrêté ensemble à partir de l'avis de valeur. Vous restez seul maître de la vente.

**La formule**

Essentiel, Premium, ou Commercial sur devis.

**Le forfait fixe**

Son montant et son échéance, écrits. Jamais un pourcentage.

**La voie de mise en marché**

Publique, avant-première ou vente discrète : c'est vous qui choisissez.

**La durée**

Six mois, renouvelable, puis de mois en mois.

**Les engagements de service**

Ce que vous pouvez exiger de nous, par écrit.

**La clause de suite**

Éventuelle, établie d'après les bons de visite.

**La loyauté**

Nous défendons vos seuls intérêts.



03 L'EXCLUSIVITÉ

Un seul courtier, *un seul interlocuteur*

Nous ne prenons pas de mandat simple. L'exclusivité est ce qui permet un forfait fixe et un seul interlocuteur, du premier appel à la remise des clés. Alexandre conduit votre vente lui-même : pas de relais, pas de centre d'appel.

**Vous restez seul maître de la vente**

Le prix de présentation est arrêté ensemble. Vous acceptez ou refusez librement toute offre.

04 DURÉE ET RÉVOCATION

Comment le mandat *prend fin*

La durée

Six mois, renouvelable, puis de mois en mois avec un préavis de trente jours.

La révocation

Elle reste possible en tout temps, selon l'article 404 du Code des obligations.

La sortie libre

Si nos engagements de service ne sont pas tenus, vous résiliez sans frais dès le sixantième jour.

Après le mandat

La clause de suite, si elle est prévue, s'applique aux seuls acquéreurs présentés pendant le mandat.

05 NOS ENGAGEMENTS DE SERVICE

Écrits *dans le mandat*

**Un rapport chaque lundi**

L'état de votre vente par courriel : annonces vues, visites, retours, offres, dossier.

**Une réponse sous 24 heures**

Ouvrables, à chacune de vos questions.

**Aucune visite sans capacité vérifiée**

La capacité financière de chaque visiteur est calculée avant la visite.

**Toute offre écrite sous 24 heures**

Transmise, puis comparée sur la solidité de son financement.



06 LA CLAUSE DE SUITE

Les bons de visite, *preuve de la présentation*

Le forfait reste dû si la vente est conclue après le mandat avec un acquéreur présenté pendant celui-ci. La liste de ces acquéreurs vous est remise, établie d'après les bons de visite.

Chaque visite donne lieu à un bon de visite signé sur place, sur l'écran du courtier. La signature, tracée à l'écran, n'est jamais publiée : elle prouve la présentation, rien de plus.

07 LE PAIEMENT

Par le notaire, *le jour de l'acte*

	 ESSENTIEL	 PREMIUM
Forfait fixe, hors TVA	8'900.-	13'900.-
À la signature du mandat	Rien	2'900.- de mise en valeur, déduits
À l'acte authentique	8'900.-	Le solde de 11'000.-
Si rien ne se vend	Rien n'est dû	Seuls les 2'900.- restent acquis

Le versement

Le forfait est dû à la signature de l'acte authentique. Vous donnez instruction au notaire de le verser sur le prix de vente, le jour de l'acte.

Ce qui n'est pas compris

Les frais de notaire et de registre foncier, en principe à la charge de l'acheteur dans le canton de Vaud ; le certificat énergétique CECB, à la charge du vendeur comme pour toute vente.

Aucun frais de publicité, de photographie ou de dossier en sus. Pour l'immobilier commercial, le forfait est fixé par écrit, sur devis, avant toute démarche, et payé à la réussite de la transaction.



08 LA LOYAUTÉ

Un seul camp, *le vôtre*

Le courtier défend vos seuls intérêts et ne perçoit rien de l'acquéreur. Banque, notaire et experts sont choisis pour le dossier, sans rémunération cachée. Notre rémunération ne dépend pas du prix : notre seul intérêt est de vendre, au prix que la méthode permet de défendre.

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

09 TOUT EST VISIBLE

Votre espace vendeur, *preuve du travail fait*

Dès le mandat signé, vous recevez un code personnel qui ouvre votre espace vendeur. Chaque visite, offre et démarche y est inscrite, datée par le serveur, jamais modifiée après coup. Vous déposez vos pièces au même endroit ; le téléphone répond jour et nuit, au 021 312 85 58.

10 DANS LE PARCOURS

Le mandat, *de l'avis à l'acte*

I

L'avis de valeur

Visite et avis écrit sous 48 heures, offert, sans engagement.

II

La signature

Le mandat signé ; votre code personnel ouvre l'espace vendeur.

III

La vente

Rapport chaque lundi, offres transmises sous 24 heures, bons de visite.

IV

L'acte

Le notaire verse le forfait sur le prix de vente, le jour de l'acte.

Lire le mandat *avant de signer*

Un premier échange, une visite d'une heure, un avis de valeur écrit sous 48 heures, offert et sans engagement. Le mandat vient ensuite, si vous le décidez.

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



GUIDE · VENDRE

Les pièces *du vendeur*

Ce qu'il faut réunir pour vendre un appartement, une villa, un immeuble ou un terrain, et comment le déposer. Inutile de tout avoir le premier jour.

Quatre listes

selon le type de bien

3 Mo

par fichier, PDF, JPG ou PNG

Lu et résumé

avant la mise en vente



01 EN BREF

Un dossier complet, *tôt*

Plus le dossier est complet tôt, plus l'acheteur et sa banque décident vite. Le but : qu'aucune mauvaise surprise n'apparaisse en fin de négociation, chez la banque ou chez le notaire.

Inutile de tout avoir le premier jour : nous vous disons où obtenir ce qui manque. Dans votre espace vendeur, chaque pièce de la liste porte un conseil sur où l'obtenir, et une barre d'avancement montre où en est le dossier. Cochez ici ce que vous avez déjà.

02 APPARTEMENT

Un appartement *en PPE*

- ☐ Extrait du registre foncier de moins de six mois
- ☐ Plans et surfaces
- ☐ Acte de propriété
- ☐ Acte constitutif et règlement de PPE
- ☐ Procès-verbaux des trois dernières assemblées

- ☐ État du fonds de rénovation
- ☐ Décompte de charges de l'année
- ☐ CECB
- ☐ Police d'assurance ECA
- ☐ Historique et factures des travaux récents

03 VILLA

Une villa *ou une maison*

- ☐ Extrait du registre foncier
- ☐ Plans et surfaces
- ☐ Acte de propriété
- ☐ Plan cadastral
- ☐ Servitudes

- ☐ CECB
- ☐ Assurance bâtiment (ECA)
- ☐ Permis de construire
- ☐ Historique des travaux



04 IMMEUBLE

Un immeuble *de rendement*☐ Extrait du registre foncier☐ Plans☐ Acte de propriété☐ Plan cadastral☐ État locatif☐ Baux☐ CECB☐ Assurance bâtiment☐ Historique des travaux☐ Comptes de gérance

05 TERRAIN

Un terrain *à bâtir*☐ Extrait du registre foncier☐ Acte de propriété☐ Plan cadastral☐ Servitudes

06 POUR TOUS LES BIENS

Utiles *aussi*☐ Servitudes et mentions connues☐ Montant et échéance de l'hypothèque☐ Bail en cours, si le bien est loué☐ Vos contraintes de calendrier

Le CECB

Le certificat énergétique cantonal des bâtiments est exigé à la vente dans le canton de Vaud. S'il manque, nous le commandons à un expert certifié dès le mandat ; il est à votre charge, comme pour toute vente.



07 LE DÉPÔT

Dans votre *espace vendeur*

Dès le mandat signé, vous recevez un code personnel de seize caractères, propre à votre bien, qui ouvre votre espace vendeur. Vous y déposez chaque pièce directement.

**Les formats**

PDF, JPG ou PNG, 3 Mo au plus par fichier.

**Une photo suffit**

Prise au téléphone, elle est allégée automatiquement.

**Une zone protégée**

Chaque pièce y est rangée, consultée uniquement par le courtier.

**Lue et résumée**

Procès-verbal, règlement, CECB ou état locatif : l'intelligence artificielle en rédige une synthèse ; Alexandre la contrôle.

**Les points d'alerte**

Travaux votés, fonds de rénovation, charges, litiges, servitudes, recommandations énergétiques.

**Tout document utile**

Factures de travaux, garanties, diagnostics, courriers de la gérance : vous lui donnez un nom.

08 VOS DOCUMENTS

Transmis *avec votre accord seulement*

La transmission

Un acquéreur ne reçoit un document qu'avec votre accord. Nous ne transmettons que le nécessaire : au notaire, à la banque de l'acquéreur et aux experts mandatés.

La conservation

Si la vente ne se fait pas, vos pièces sont supprimées à la fin du mandat. Si elle se fait, elles sont conservées avec le dossier de la vente.

Code égaré ? Appelez le 021 312 85 58. Le code, lui, ne se dicte jamais au téléphone.

Un dossier prêt, *une vente plus sûre*

Une question sur une pièce ? Appelez-nous ou écrivez-nous : nous vous disons où l'obtenir.

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