



BIEN VENDRE SA MAISON

DOSSIER SPÉCIAL MAISON INDIVIDUELLE

Votre guide personnalisé
de A à Z

Année 2019

SOMMAIRE DÉTAILLÉ

Introduction.....	4
Votre décision est prise : vous allez vendre votre bien immobilier !.....	4
Agence ou direct particulier ?.....	4
Phase préparatoire.....	5
1. Épurer l'intérieur (et l'extérieur) - Aménagements.....	5
Les photos.....	5
Des exemples de ce qu'il vaut mieux éviter.....	6
Des exemples de ce qu'il est recommandé de faire.....	6
Comment faire si votre maison est déjà vide de meubles ?.....	8
Faut-il faire de gros travaux de rafraîchissement ?.....	8
Diviser votre lot ou non ?.....	9
2. Les diagnostics.....	10
Optimiser son diagnostic Électricité.....	11
Optimiser son diagnostic DPE.....	12
Optimiser son diagnostic Plomb.....	13
Optimiser son diagnostic Amiante.....	13
Optimiser son diagnostic Assainissement.....	14
Diagnostic ERP « état des risques et pollutions ».....	15
3. Rédiger votre annonce.....	16
Quel site d'annonce choisir ? PAP, leboncoin ?.....	18
Précisez dans votre annonce si vous souhaitez être contacté par des agents.....	18
N'oubliez pas votre voisinage immédiat !.....	18
4. Définir le prix optimal annoncé.....	19
Une mauvaise idée.....	19
Les prix affichés ne sont pas les prix pratiqués !.....	20
Quelques exemples (indicatifs) de formules de calcul.....	21
Les prix à fort impact psychologique.....	21
Le cœur de la vente.....	22
1. Les visites.....	22
Les visites : bien les gérer.....	22
Identifiez votre type de visiteur.....	25
Vous n'êtes pas sur place pour organiser les visites ?.....	27

2. Repérer et trier les acheteurs potentiels.....	27
3. La négociation.....	28
Finaliser la transaction.....	30
1. À savoir au sujet des compromis de vente.....	30
Les clauses suspensives.....	30
Autre clauses – Cas de travaux en cours.....	31
Garantie décennale.....	31
L'acompte.....	32
Délai de rétractation et échéances.....	32
2. L'entre deux signatures.....	34
3. Juste avant la signature définitive.....	35
Annexes.....	36
D'autres astuces pour vendeur peu pressé.....	36
Concernant les frais d'agences.....	38
Facturation des frais à l'acheteur ou au vendeur. Quelle différence ?.....	38
Les prix de l'immobilier, secteur par secteur.....	39
La vente en viager.....	40
Les différents types de contrats.....	41
Au sujet de la taxe foncière.....	42
Pourquoi autant de disparités dans les taxes foncières ?.....	42
Questions / Réponses rapides.....	43

Félicitations ! Ce guide va vous permettre de réussir votre vente en un minimum de temps et avec un maximum d'efficacité ! Vous avez fait le bon choix !



Ce document est privé et non libre de droit. Sa diffusion ailleurs que sur le site <http://bien-vendre-sa-maison.fr/> est **interdite**.

Le lecteur « pressé » et déjà au courant des diverses procédures de vente pourra consulter l'annexe « questions / réponses rapides » (page 43) pour rechercher une astuce ou un conseil en particulier.