



scandimmo

L'immobilier français aux valeurs scandinaves

Prix de nos prestations

POUR LES ACQUEREURS

Notre activité de chasseur de biens c'est :

- Economique : Prix de revient réel de 0%*, contrairement à ce qui se pratique dans la profession (souvent 3% d'honoraires en plus du prix du bien).
- Complémentaire : Beaucoup de biens ne sont pas publiés sur les sites internet des agences ou les portails immobiliers. Nous savons comment les dénicher.
- Service à la carte : Si vous voyez un bien dans une vitrine d'agence ou sur internet, prenez contact ! Nous vous apporterons des renseignements complémentaires et planifierons la visite le cas échéant. Gratuitement.
- Sécurisé : Accompagnement professionnel juridique **côté acheteur** jusqu'à la signature par nos conseillers juridiques. Il est en effet naturel que l'agence missionnée pour la vente défende les intérêts du vendeur, qu'elle appelle "mon client" (ce n'est pas vous !). En tant qu'acheteur vous avez donc besoin d'un accompagnement.
- Pratique : Nous centralisons votre recherche, vous évitez plusieurs interlocuteurs et vous évitez les visites inutiles qui sont nombreuses quand on effectue la recherche soi-même.
- Complet : Vous ne ratez pas des biens potentiellement intéressants car nous avons accès à l'ensemble du marché, même ceux non annoncés sur les sites français, ou les biens qui ne sont pas encore en mandat. Nous avons des méthodes éprouvées pour surveiller le marché et trouver le bien que vous recherchez.

Conseils juridiques « côté acheteur » lors de la transaction, même si vous ne passez pas par nos services pour trouver votre bien :

Même si vous n'avez pas trouvé le bien via nos services de chasse immobilière, vous pouvez vous protéger contre les mauvaises surprises, et bénéficier d'un partenaire défendant vos intérêts lors de la transaction. Pour 0,95% du montant de l'achat nous vous aidons lors de la négociation du prix, vous donnons les bons conseils au bon moment, effectuons le suivi de la transaction,



scandimmo

L'immobilier français aux valeurs scandinaves

demandons les documents complémentaires, lisons entre les lignes, passons en revue les innombrables documents que vous devrez comprendre sans être juriste vous-même, etc.

Que savez-vous par exemple des servitudes ? Comment comprendre un état daté, impératif si vous achetez en copropriété ? Comment intégrer des conditions suspensives ou particulières ? Quels sont vos droits à rétractation selon les informations fournies, la volonté d'emprunter ou les "découvertes" du notaire ? Vous savez lire les rapports des diagnostics techniques, mais savez-vous quelles conséquences ils auront pour vous en tant que futur propriétaire ? (obligation de travaux, remise à niveau lors de la prochaine rénovation, quel est le degré d'assurance que doit vous donner un diagnostic particulier, quels sont les vérifications vous devriez faire hors diagnostics, etc.). Savez-vous identifier les informations manquantes sur les documents fournis, ou les documents non obligatoires que vous devriez impérativement réclamer au vendeur, à l'agence, au notaire ou à la commune ? Comment faites-vous pour repérer les nombreuses erreurs de certains clercs de notaires démotivés et sous-payés ?

** Le mandat de recherche que vous aurez signé avec notre agence prévoit une rémunération standard maximale de 5,95% sur le prix net vendeur. Ce commissionnement "acquéreur" n'engendre pas de coût supplémentaire pour vous, au contraire, il s'intègre au prix final et vous permet d'économiser des frais de notaire en toute légalité ! Si en revanche vous n'avez signé aucun mandat de recherche avec nous, cette économie ne vous est pas offerte car elle serait illégale.*



scandimmo

L'immobilier français aux valeurs scandinaves

POUR LES VENDEURS - commission à partir de... 0%

Même s'il vous est possible de vendre sans commission avec nous, il n'est pas certain que ce soit le meilleur choix. Le plus important est de vendre rapidement au meilleur prix, pas d'économiser des honoraires... que vous ne payerez jamais si la vente ne se fait pas !

Quand vous mandatez une agence pour vendre votre maison ou votre appartement, vous devez exiger d'être informé de ce que fait cette agence pour vendre votre bien. Effectuer un marketing effectif de votre bien coûte très cher. Il ne suffit pas de mettre une annonce sur leboncoin avec 3 photos tristes, un texte de 3 lignes qui n'informe de rien, et d'attendre que ça se passe jusqu'à vous demander de **baisser votre prix** par manque d'acheteurs. Un certain nombre d'agences n'ont pas les moyens d'effectuer le marketing suffisant en France et à l'international, qui rend le bien visible pour trouver rapidement un acquéreur et vendre au meilleur prix.

Scandimmo s'accorde sur le prix de vente avec vous et ne vous fait pas croire que vous pourrez vendre à un prix 30% plus élevé que celui permis par le marché. Nous ne cherchons pas non plus à rabaisser votre prix pour que notre mission soit plus facile et vendre en dessous de la valeur réelle. Nous sommes en effet payés au pourcentage : plus vous vendez cher, plus nous y avons un intérêt financier !

● Aucune autre agence française n'a autant que nous accès, en plus des acheteurs français, aux acheteurs scandinaves, allemands et anglo-saxons qui sont riches, enthousiastes et en recherche active (même en période de pandémie grâce à nos visites virtuelles). Nous présentons votre bien également aux acheteurs italiens, belges, hollandais, suisses et autrichiens, qui sont très actifs dans le sud de la France en particulier.

● Nous investissons massivement dans les sites d'annonces internet les plus visités et ceux les plus adaptés à votre bien, en France et à l'international.

● Les photos de nos annonces sont attrayantes, nombreuses et mettent votre bien en valeur. Grâce à la visite virtuelle, il nous est facile de sélectionner les acquéreurs vraiment sérieux avant une visite physique, mais aussi de vendre sans visite physique.

● Les textes de nos annonces sont réellement rédigées, en bon français, et traduites manuellement en plusieurs langues.

● Nous avons un réseau gigantesque d'agences partenaires qui sont autant de relais marketing locaux (accords spécifiques et réseaux).

● Nous présentons votre bien à notre énorme base d'acheteurs étrangers, en plus du marketing dédié directement vers cette catégorie d'acheteurs.

● Nous vous aidons à obtenir le meilleur prix lors de la négociation.



scandimmo

L'immobilier français aux valeurs scandinaves

- Nous aidons l'acquéreur à trouver un financement si vous acceptez une condition suspensive de financement.
- Nous lui proposons également une garantie contre les vices cachés qui lui permet d'obtenir une compensation financière immédiate, de telle sorte qu'il abandonne en général ses poursuites contre le vendeur.
- Enfin, nous proposons des services haut de gamme pour les mandats en exclusivité, et encore davantage pour les biens de prestige.

Vous pouvez vendre sans commission en choisissant les prestations qui vous intéressent de notre service exclusif "à la carte" et que nous vous refacturons. Mais vous pouvez aussi nous donner une mission complète commissionnée (vous ne nous devez rien si nous ne vendons pas), avec des honoraires s'étalant de 2,95% à 5,95%⁽⁵⁾. Ces honoraires sont payés par l'acquéreur.

Vous trouverez ci-dessous les 3 formules proposées, et le montant des honoraires qui y sont associés.

Les honoraires des formules proposées par notre agence internationale aux standards scandinaves, Scandimmo, vont de 2,95% à 5,95%.

1| Formule PLUS - montant minimal des honoraires : 6 950 € HT (8 340 € TTC)

Cette formule correspond aux prestations des meilleures agences françaises auprès des acheteurs francophones. Elle permet de vendre plus rapidement et à un prix plus élevé que par le marketing « standard » d'une agence classique.

Prestations complémentaires à celles habituellement proposées par les agences françaises :

- Avis de valeur réel⁽¹⁾
- Rédaction professionnelle et détaillée de l'annonce en bon français
- Dossier complet remis aux personnes intéressées
- Marketing sur les sites français majeurs⁽²⁾
- Remise en tête de liste très fréquente des annonces
- Suivi complet personnalisé de la transaction
- Défense de vos intérêts selon la bonne éthique et les codes déontologiques de notre profession



scandimmo

L'immobilier français aux valeurs scandinaves

2| Formule PREMIUM INTERNATIONALE - montant minimal des honoraires : 8 290 € HT (9 950 € TTC)

Cette formule reprend les prestations des agences premium en Scandinavie. Elle permet de vendre encore plus rapidement grâce à la multidiffusion et la qualité de présentation du bien. Cette formule vous conviendra si vous cherchez à optimiser votre revenu global en fin d'opération de vente et diminuer le risque de problèmes après la vente.

Prestations, en plus de la formule « PLUS » :

- Annonce traduite manuellement en 4 langues (pas de traduction loufoque google !)
- Délégations de mandats vers agences locales et internationales sur décision commune
- Présentation du bien à la plus grande base existante d'acquéreurs potentiels étrangers dont de nombreux Scandinaves
- Marketing intégrant les gros portails immobiliers internationaux (dont anglosaxons et scandinaves)
- Limitation des recours contre le vendeur après la vente⁽³⁾
- Contrôle et suivi du travail du notaire et de ses clerks⁽⁴⁾. Au besoin intervention gratuite d'un juriste à votre service.
- **En plus, si mandat exclusif :**
 - Prises de photos par photographe professionnel
 - Pour les biens de prestige, visite virtuelle via technologie de pointe et annonce sur le site pap.fr
 - Diagnostics offerts pour les biens au-delà de 500 000 euros en prix net vendeur en cas de vente par Scandimmo

3| MODELE NORVEGIEN - montant minimal des honoraires : 1 990 € HT (2 390 € TTC)

L'agence et le vendeur se répartissent les coûts liés à une vente, comme en Norvège, sous la direction de l'agence. L'agence refacture seulement les prestations permettant de trouver l'acquéreur (marketing, visites, etc.). C'est le vendeur qui choisit ces prestations.

L'agence coordonne, planifie tout, accompagne juridiquement le vendeur lors de la transaction et met ses garanties professionnelles en jeu (contrairement à une vente en direct où le vendeur n'est pas protégé).

La formule convient aux biens qu'il est possible de vendre rapidement, et dont les coûts de marketing sont bien plus faibles qu'une commission d'agence normale.

MONTANT DES HONORAIRES DES 3 FORMULES⁽⁵⁾ :

1| Formule « PLUS » : 1 490 € + 4,45% en exclusivité | 1 990 € + 5,45% sans exclusivité.

2| Formule « PREMIUM » : 1 490 € + 4,95% en exclusivité | 1 990 € + 5,95% sans exclusivité.

3| Formule « MODELE NORVÉGIEN » : 2,95% en exclusivité | 3,95% sans exclusivité.

Les pourcentages sont calculés sur le prix net vendeur. Pour un bien vendu 900 000 € par exemple, la commission **totale** Premium en exclusivité est donc ici de 4,87% du prix de vente final.



scandimmo

L'immobilier français aux valeurs scandinaves

Prestations complémentaires :

Pour les formules qui ne comprennent pas le pack « PAP », ce pack est une option au choix (parlez-en à votre agent commercial Scandimmo). Il comprend :

- Photos réalisées par un photographe professionnel
- Visite virtuelle 3D sur le principe « google street » permettant de s'immerger totalement dans le bien. Par expérience une telle visite virtuelle permet de vendre plus rapidement parce que les gens qui décident de visiter sont familiers du bien, qui leur convient. Ils visitent donc en connaissance de cause pour confirmer leur décision d'aller plus loin (offre).
- Annonces sans limite de durée sur le site pap.fr

Ce pack est offert, sauf dans le cas exceptionnel où notre mission prendrait fin sans que la vente soit réalisée par nos soins (en direct, sans interagence). Il vous serait alors refacturé à prix coûtant (tarif actuel de 690 € dans la plupart des cas).

Pour des raisons juridiques et pratiques, nous vous accompagnons totalement dans la démarche (prise de rdv, rédaction de l'annonce, choix des photos etc.) mais vous êtes seul propriétaire de l'annonce, des photos et de la visite virtuelle.

(1) Avis non surévalué : nous ne vous faisons pas croire que nous vendrons à un prix irréaliste avec comme seul but d'obtenir le mandat

(2) Et pas seulement sur notre site français et seloger et/ou leboncoin.

(3) Les acquéreurs pourront choisir une Garantie des Vices Cachés proposée par notre agence, leur permettant d'être payés en cas de « bon » dossier de réclamation. Comme ils reçoivent une compensation immédiate, ils renoncent en général à poursuivre leur recours contre le vendeur.

(4) Et non en vous abandonnant pour laisser un clerc de notaire dont parfois le manque de rigueur risque de vous être dommageable.

(5) Honoraire maximum. Nous rappelons aux vendeurs qui nous font confiance que la qualité de nos textes, l'honnêteté de nos conseillers, le document de déclarations du vendeur et bien d'autres aspects de notre travail nous donnent un avantage pour trouver un acquéreur, créer un climat de confiance et réaliser la transaction dans d'excellentes conditions.



scandimmo

L'immobilier français aux valeurs scandinaves

Vente sans commission, tarification des services "à la carte"* :

1. Estimation de la valeur du bien selon les méthodes d'analyse des ventes réalisées, des ventes à venir (annonces internet) et de la rentabilité locative : 95 € (+ 95 € si commande du rapport d'évaluation, et + 95 € si vous souhaitez que nous voyions le bien, ce qui n'est en général pas nécessaire pour les appartements en ville pour lesquels nous disposons de suffisamment de photos). Un rapport d'expert en valeur vénale coûte en général 10 fois plus cher.
2. Récupération des éléments nécessaires au marketing du bien (aller faire des photos, travail sur celles-ci, descriptif commercial etc.) : 495 €
3. Mettre en place un panneau de vente : 295 €.
4. Répondre aux demandes d'acheteurs potentiels : 195 € par mois entamé.
5. Planification et réalisation d'une visite pour votre compte : 195 € par visite.
6. Forfait marketing France : 195 € par mois, 95 € à partir du 3ème mois.
7. Forfait marketing Scandinavie : 195 € par mois, 95 € à partir du 3ème mois.
8. Forfait marketing Europe : 195 € par mois, 95 € à partir du 3ème mois.
9. Forfait marketing UK : 295 € par mois, 249 € à partir du 3ème mois.
10. Aide à payer le meilleur prix, formalisation de la transaction, aide juridique et fiscale, analyse des risques et recherche des points à surveiller, etc. : entre 0,75% et 2,9% du prix d'achat. Merci de prendre contact pour une proposition individuelle adaptée à votre besoin.

* Les services facturés dans le cadre de ce modèle sont effectués par notre filiale scandinave, car une agence immobilière n'a pas le droit de facturer autre chose qu'une commission au pourcentage, si elle participe à la vente.

Notre médiatrice immobilière : Dominique DOLLOIS



16, rue de Naples
75008 PARIS



dollois.dominique@wanadoo.fr



06 60 20 59 76