

Versailles⁺

"Quand je donne une place, je fais un ingrat et cent mécontents" Louis XIV

[BUSINESS⁺]

Qu'on se le dise, les conseils sont gratuits ...

VERSAILLES + : *Effectuer une transaction dans l'immobilier constitue un acte très important. Forcément, on cherche des conseils pour vendre ou acheter avant de prendre la « bonne décision ». Les professionnels sont-ils toujours consultés ?*

John K : Il est exact que nous sommes régulièrement consultés, comme beaucoup de nos confrères. Les demandes sont très variées. Nous regrettons néanmoins de ne pas l'être davantage car il existe de nombreux abus et d'erreurs dans le domaine de l'immobilier que nous pourrions épargner aux clients. Nous partageons notre expérience et notre connaissance de la transaction immobilière, qui est notre spécialité, avec tous ceux qui franchissent la porte de nos agences.

J'estime avoir toujours permis à nos clients de réaliser des transactions équilibrées dans les meilleures conditions. Qu'il s'agisse de ventes, de locations, de négociations ou tout simplement de conseils : la communication et la transparence ont toujours été privilégiées chez nous.

VERSAILLES + : *Est-ce que les frais des agences immobilières ne dissuadent pas les gens de s'adresser à elles malgré les conseils et les nombreux services qu'elles apportent ?*

John K : Tous les conseils et services (sauf bien entendu la concrétisation de la vente ou de la location) sont **GRATUITS**. Il est dommage de s'en priver... La loi HOGUET qui régit la profession immobilière depuis 1970 stipule qu'**aucun frais, honoraire ou commission n'est dû AVANT conclusion définitive de l'acte de vente chez le notaire ou la signature d'un contrat de location**. Toutes les estimations sur place que nous effectuons, les conseils que nous offrons quotidiennement, les plans de financement que nous réalisons mais surtout les mises en vente ou en location, les dépenses budgétaires des campagnes publicitaires, l'énergie et le temps que consacrent les commerciaux à effectuer des visites avec des clients, du matin au soir, sont... **GRATUITS** tant que l'affaire n'est pas conclue par l'agence. Qu'on se le dise.

Et en ce qui concerne les honoraires des agents immobiliers, ils ne représentent l'addition que d'une partie de ce qui est décrit plus haut. Il faut y ajouter notre responsabilité professionnelle dans la rédaction des actes, le poids de la fiscalité et des charges diverses que tout le monde connaît en France, les différents investissements nécessaires qui permettent à l'agence d'être à la pointe de son secteur, etc. Être rémunéré à la conclusion réelle et donc au résultat, représente, à mon sens, une des différences majeures avec les autres professions.

Combien en connaissez-vous qui ne facturent pas leurs investissements et leur travail quotidien ? **L'importance de ce métier serait plus reconnue si les médias ne stigmatisaient pas autant les professionnels...** c'est l'« exception française »...

VERSAILLES + : Dans votre responsabilité professionnelle, justement, l'expertise du « juste prix » est essentielle. Que reprochez-vous aux multiples sites internet qui offrent la possibilité d'effectuer une évaluation de son bien ?

John K : Elles sont souvent erronées, et parfois très loin de la réalité. Il nous arrive parfois, de tenter d'évaluer un bien que nous venons de vendre par l'un de ces sites internet médiatisés. Par curiosité, et pour vérifier que les paramètres y sont toujours aussi... subjectifs. Le dernier test que nous avons effectué la semaine dernière, en répondant à toutes les questions sur l'évaluation d'un 3 pièces (au cœur du quartier Notre Dame à Versailles), a fait ressortir un prix de 258 000 € (soit 4 200 €/m² hab) alors que nous avons signé à... 420 000 €. Dans le questionnaire, il n'y avait nulle part d'indication à apporter sur l'emplacement. Ironie : l'emplacement est le critère le plus important en immobilier. Le propriétaire a pris la « bonne décision » de s'adresser à notre agence plutôt que de suivre l'avis de valeur de ce site pour estimer et mettre en vente son appartement. Car à 258 000 € au lieu de 420 000 €, c'est sûr, il n'y a pas besoin d'agence immobilière pour brader son bien...

Comme je l'ai souvent écrit dans ces colonnes, aucun logiciel informatique, formaté à partir des statistiques des notaires qui donnent les résultats des ventes passées ou à partir de simples déclarations des internautes, ne peut rivaliser avec l'œil et l'expérience d'un professionnel qui se déplace sur les lieux et analyse les caractéristiques réelles et particulières du bien, en temps réel. Chaque appartement et chaque maison ont leurs propres qualités et défauts. Chaque bien immobilier doit être expertisé à partir de nombreux critères parmi lesquels le coup de cœur, le charme, la sensation de s'y sentir bien ou pas, l'originalité ou la rationalité, et tant d'autres...

Cela reste encore au monopole de l'humain de l'apprécier.

<p style="text-align: center;">VERSAILLES +</p> <p>EST ÉDITÉ PAR LA SARL DE PRESSE VERSAILLES + AU CAPITAL DE 5 000 €, 8, RUE SAINT LOUIS, 78000 VERSAILLES, SIRET 498 062 041</p> <p>FONDATEURS : Jean-Baptiste Giraud Versailles Press Club et Versailles Club d'Affaires</p> <p>WWW.VERSAILLESPLUS.FR</p> <p>DIRECTEUR DE LA PUBLICATION ET RESPONSABLE DE LA RÉDACTION Guillaume Pahlawan</p> <p>RÉDACTEUR EN CHEF Michel Garibal</p> <p>POUR ÉCRIRE À LA RÉDACTION redaction@versaillesplus.fr</p> <p>MAQUETTE ORIGINALE Cithéa communication</p> <p>MAQUETTE Agence Even BD</p>	<p>RÉGIE PUBLICITAIRE :</p> <p> Cithéa</p> <p>PUBLICITÉ Vous souhaitez figurer dans la prochaine édition ?</p> <p>Cithéa Communication : 01 53 92 22 06 Xavier Mazau xmazau@cithéa.com - 06 22 16 70 25</p> <p>L'intégralité du journal que vous tenez entre vos mains est financée grâce à la fidélité de ses annonceurs (que nous remercions pour leurs publicités). En aucun cas les fonds publics ne sont utilisés.</p> <p>TIRAGE 18 000 exemplaires</p> <p>IMPRESSION : Rotimpres Espagne</p> <p>NUMÉRO ISSN 1959-4062</p> <p>DÉPÔT LÉGAL À PARUTION.</p> <p>TOUS DROITS DE REPRODUCTION RÉSERVÉS.</p> <p>DISTRIBUTION : CIBLÉO ET VERSAILLES PORTAGE</p>
--	--