

# Le Guide du vendeur

## “Notre accompagnement”



3 Rue des Écoles, 81150  
Marssac-sur-Tarn

09.78.81.31.10



[marssac@obsitas.com](mailto:marssac@obsitas.com)



[www.obsitas-immobilier-marssac.com](http://www.obsitas-immobilier-marssac.com)





*“Immobilier et bienveillance”*







OBSITAS  
IMMOBILIER

## Cher(e) propriétaire,

---

Nous sommes ravis de vous présenter notre **livret découverte**, conçu pour vous accompagner dans la **valorisation de votre bien immobilier**.

Vous y découvrirez notre agence, notre manière de travailler et nos valeurs : **Professionnalisme**, **Bienveillance**, **Ecoute** et **Accompagnement**.

Chez **Obsitas Immobilier**, nous offrons un service personnalisé et adapté à chaque propriétaire et à chaque bien.

Nous communiquons de manière **transparente** et **régulière**, utilisons les dernières technologies pour **valoriser votre bien** et tirons parti de notre vaste réseau pour maximiser sa visibilité.

*Nous croyons que l'immobilier est une **aventure humaine** et nous nous engageons à vous accompagner à chaque étape pour faire de **votre projet une réussite**.*

Merci pour votre confiance  
Cordialement,

**L'équipe Obsitas !**

Notre équipe est constituée de professionnels de l'immobilier, de la fiscalité et du juridique décidés à **vous soutenir**.



## Christophe FEDRIGHI

*Conseiller fiscal à Manosque  
Directeur d'agence à Mane*



## Cécile MONTAUBAN

*Directrice d'Agence et Formatrice à Marssac*

Cécile, agent immobilier depuis 18 ans, je vous propose de vous accompagner dans vos démarches, des plus simples aux plus complexes liées à la transaction immobilière.

Formée dans les **pathologies du bâti, la lecture de titre, dans la rédaction et le montage des permis de construire, des plans, de la modélisation 3D, la photographie, les différentes méthodes d'évaluation et d'analyse**, etc... pour les professionnels et les particuliers.

La **bienveillance**, l'**écoute** et l'**accompagnement** sont des valeurs qui sont primordiales pour Cécile et son équipe.

On ne vous fera aucune promesse sur la finalité du dossier, seulement celle de faire notre métier avec **passion** et **rigueur**.

## Matthieu FERRI

*Négociateur en immobilier*



## Ernestine CAHUZAC

*Négociatrice en Immobilier*

Chaque agent est pleinement **investi** dans les valeurs de notre entreprise et dans les projets de nos clients. Ils assurent un **suivi rigoureux** et **personnalisé**, garantissant **sérieux** et **professionnalisme** à chaque étape.



## Laetitia Goulmy

*Négociatrice en Immobilier*



## Frédéric Ancel

*Négociateur en Immobilier*

Au sein de l'agence, le travail d'équipe est au cœur de chaque projet. Chacun apporte ses compétences, son regard et son expérience, pour offrir un accompagnement complet et cohérent. Les échanges sont constants, les dossiers suivis avec rigueur et les décisions prises collectivement, toujours dans l'intérêt du client. L'écoute, la transparence et la disponibilité guident chaque étape, de la première rencontre jusqu'à la concrétisation du projet. L'équipe avance avec une même exigence de qualité, en alliant expertise terrain, organisation et sens humain. Cette complémentarité permet d'anticiper, de rassurer et de sécuriser chaque démarche. Plus qu'une agence, c'est une équipe engagée, présente et investie, qui s'implique pleinement dans chaque projet de vie.



**OBSITAS**  
IMMOBILIER

## **CHEZ OBSITAS, NOUS AVONS LA POSSIBILITÉ DE VOUS AIDER DANS PLUSIEURS DOMAINES DE L'IMMOBILIER :**

- Vente de logements anciens et de terrains,
- Vente de murs commerciaux et fonds de commerce,
- Vente de biens de prestige,
- Vente de logements neufs, et défiscalisation.
- Location pour particuliers et professionnels.
- Prestations de services ( accompagnement des projets, déclarations administratives, conseils personnalisés,...)
- Viager
- Vente à terme
- Investissements





OBSITAS  
IMMOBILIER

## Nos agences



En résumé, Obsitas Immobilier est un **réseau immobilier à taille humaine**, qui mise sur la proximité et la qualité afin d'offrir un service performant à ses clients.

Nos agences de proximité sont un véritable atout pour accompagner nos clients dans leurs projets immobiliers en toute confiance et sérénité.



## COMMENT TRAVAILLE-T-ON ?

### 1. Sur le terrain

En tant qu'agent en immobilier, nous aimons être sur le terrain. **Discuter avec vous** et faire de la **prospection** est essentiel pour nous. Ce contact direct nous permet de mieux **comprendre les besoins** et de **créer des relations de confiance**. Car l'immobilier se pratique avant tout sur le terrain et avec des relations humaines.

### 2. Comment se déroule un avis de valeur ?

#### *Avis de valeur :*

Nous nous donnons rendez-vous dans le bien à estimer. Une fois sur place, nous faisons **connaissance** en parlant de **votre** projet. Nous vous demandons les pièces d'identité ainsi que les pièces administratives liées à votre bien à savoir le **titre de propriété, les plans ou encore les diagnostics**.

Nous faisons ensemble le tour du bien afin de connaître toutes ses caractéristiques. Nous prenons également des **photos**, qui resteront en archives pour **la constitution du dossier** de l'avis de valeur.

De plus, nous pouvons prendre les mesures de chaque pièce si vous ne possédez plus les plans de votre bien.

On vous donne rendez-vous pour vous **expliquer notre analyse de votre bien**.

Ainsi, on vous **explique** l'estimation, le marché actuel et nous discutons **ensemble** des conditions de mise en vente. Car notre relation est un **partenariat**, ce n'est pas notre maison, nous sommes là pour vous **accompagner**, vous **conseiller** et vous **aider**. En fait, nous qualifions cette relation **"d'équipe"**.

On vous remet un dossier **complet** et **explicatif** de l'avis de valeur.

Une fois le mandat signé, nous prenons rendez-vous afin de **faire les photos et vidéos qui serviront à la mise en vente**.

L'idée n'est pas de fausser le bien sur les espaces ou encore la luminosité, non ! Notre but est de **faire apparaître "l'âme" de votre bien**.

## MISE EN VALEUR

### 3. La prise de photographies

Lors de la **publication d'un bien**, nous réalisons des prises de vue sous des **angles spécifiques** pour le valoriser au mieux.

Grâce à notre **formation sur la photographie**, nous produisons des images **qualitatives, optimisées** pour des annonces immobilières.

Plusieurs procédés sont repris, **l'espace**, la **luminosité**, la **mise en valeur**, et surtout le **vrai reflet** de votre maison, **son âme** qui lui est propre.

Alors n'hésitez pas à nous dire vos **endroits préférés** de la maison, des **souvenirs** d'un lieu, l'histoire de cette maison, ou tout simplement ce que vous aimez quand vous y vivez.

### 4. La projection, sur demande ...

Nous pouvons également aider vos **futurs acheteurs** en leur montrants comment la maison pourrait être après des travaux de rafraîchissement.

Afin de les aider à se **projeter** dans leur future maison.

## LES CHOIX POSSIBLES

### 5. Notre vision du mandat exclusif

Pour Obsitas, le **mandat exclusif** est synonyme de **flexibilité** et de **liberté**.

Lorsque vous signez un mandat exclusif, vous ne pouvez pas travailler avec une autre agence ni vendre par vous-même. Cependant, voici ce qui nous rend différents.

Notre mandat exclusif dure **12 mois**, mais vous pouvez le **résilier à tout moment** ! Cela signifie que nous **supprimons les 3 mois d'irrévocabilité**.

Lorsqu'un client signe un mandat exclusif avec nous, il le fait par **choix**, non par contrainte. Il est donc totalement **libre** de mettre fin au mandat quand il le souhaite.

### Points

- **Simplification des démarches** : Le vendeur n'a qu'un seul interlocuteur, ce qui simplifie les communications et les démarches administratives. Cela permet également de centraliser les offres et les négociations, facilitant ainsi le processus de vente.
- **Contrôle de la communication** : Le mandat exclusif permet de contrôler la communication autour de la vente du bien. L'agence veille à ce que les informations diffusées soient cohérentes et à jour, ce qui peut éviter la confusion et les malentendus avec les acheteurs potentiels.
- **Sécurité et confiance** : Une seule agence accède à votre foyer et contrôle l'identité des personnes qui y accèdent.
- **Flexibilité réduite** : le vendeur et l'acheteur sont contraints de passer par l'agence qui détient le bien en vente.



## 2e Possibilités

### 6. Notre mandat simple

Lorsque vous signez un mandat simple, vous êtes libre de travailler avec d'autres agences mais également de vendre votre bien par vous-même.

Notre mandat simple a une durée de **12 mois**.

Il ne peut être **résilier seulement 3 mois après sa prise à effet**.

- Possibilité de **vendre** votre bien par **vous même**
- **Plusieurs annonces** de votre maison vont circuler sur le marché
- **Comparaison** inter agence
- **Plusieurs** jeu de **clés**
- Bien annoncé à **différents prix**
- **Différentes description** du bien

Pour toute **résiliation de mandat**, il vous sera demandé d'envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception.

Le mandat sera résilié 15 jours après la réception du courrier recommandé.

## LES VISITES

**1. Notification au propriétaire :** Nous vous informons de chaque visite prévue au moins 24 heures à l'avance. Cette notification vous permet de vous organiser et de préparer votre bien pour la visite. Cependant il peut arriver que des acquéreurs soient de passage.

**2. Préparation en amont :** Avant de planifier une visite, nous vérifions l'identité des acquéreurs mais également, nous étudions soigneusement leurs dossiers.

Cette analyse inclut plusieurs étapes :

- *Vérification du financement :* Nous nous assurons que le client dispose des ressources financières nécessaires pour l'achat ou la location du bien.
- *Évaluation de la solidité du projet :* Nous vous informons sur les besoins et sur les motivations de l'acheteur potentiel ainsi que la situation du client pour garantir que son projet est sérieux et bien réfléchi.

**Ces démarches préliminaires permettent d'éviter des visites "promenade" et de garantir que seules des personnes sérieusement intéressées visitent votre bien. Cela évite de faire perdre du temps au propriétaire et rend le processus plus efficace.**

*En tant qu'agence immobilière soucieuse de la satisfaction de ses clients et de l'efficacité de ses services, nous tenons à vous expliquer **comment se déroulent les visites des biens que vous nous confiez.***

## COMMENT TRAVAILLE-T-ON ?

### 7. Les visites

**3. Déroulement de la visite :** Lors des visites, nous demandons aux propriétaires de pouvoir effectuer les visites sans leur présence. Effectivement, beaucoup de statistiques ont démontrés que les acheteurs n'arrivent pas à se projeter dans leur future vie en présence des propriétaires. Nos formations et notre expérience nous permettent d'effectuer des visites qui garantiront le bon déroulement de celles-ci.

Rassurez vous, après notre premier rendez-vous, nous serons en mesure de connaître votre maison comme si c'était la nôtre !

**4. Compte rendu après la visite :** Une fois celle-ci effectuée, nous vous fournissons immédiatement un compte rendu détaillé. Celui-ci peut être fait par appel téléphonique, par email ou tout simplement sur place. Le compte rendu inclut les impressions des visiteurs, leurs questions éventuelles et leur niveau d'intérêt pour le bien.

En procédant ainsi, nous nous assurons que **chaque visite est utile et productive**, autant pour vous, propriétaire, que pour les acheteurs potentiels.

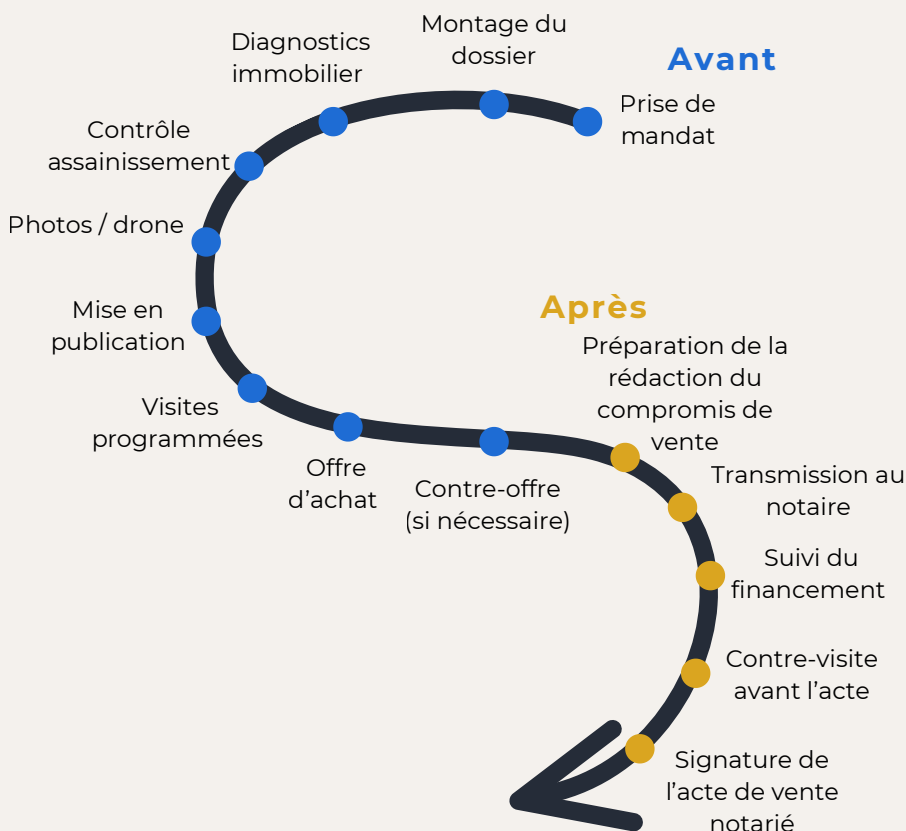




OBSITAS  
IMMOBILIER

## DÉROULEMENT

### 8. Processus de vente avant et après le compromis



Nous sommes en relation avec vous, **propriétaires, les potentiels acquéreurs, le notaire, les avocats mais également des architectes, des artisans ...**



**OBSITAS**  
IMMOBILIER

## MULTI DIFFUSIONS DE VOS ANNONCES

Parce qu'aujourd'hui, **95%** des recherches de biens immobiliers se font sur internet, Obsitas Immobilier vous offre un bouquet de diffusion afin d'assurer la visibilité de vos biens et attirer de nombreux acquéreurs potentiels !



**Et d'autres encore ...**

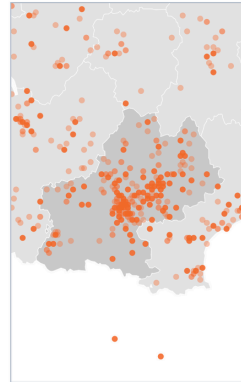
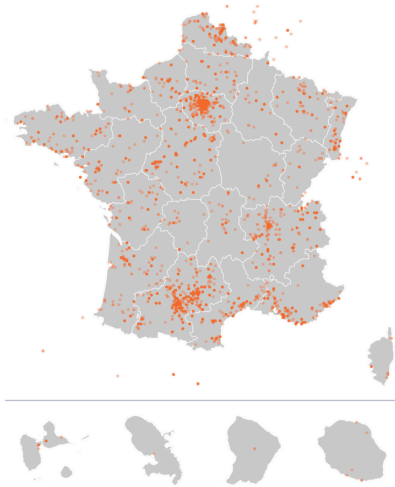
Les internautes consultent en moyenne 4 sites immobiliers pour leurs recherches. Avec Obsitas Immobilier, vos annonces sont donc incontournables !



OBSITAS  
IMMOBILIER

## ANALYSE DE NOTRE COUVERTURE GEOGRAPHIQUE

D'où viennent vos vues ce mois-ci ? ⓘ



Zoom : Midi-Pyrénées ⓘ

Nous bénéficions d'une couverture géographique étendue avec un grand nombre de vues réparties sur toute la France, en particulier dans la zone Midi-Pyrénées. Comme le montre la carte ci-jointe, ***nos annonces attirent l'attention d'un large public, ce qui nous permet d'assurer une excellente visibilité pour les biens que nous gérons.***

C'est à nous, par la suite, que revient la charge de sélectionner les profils les plus sérieux et cohérents avec votre bien.

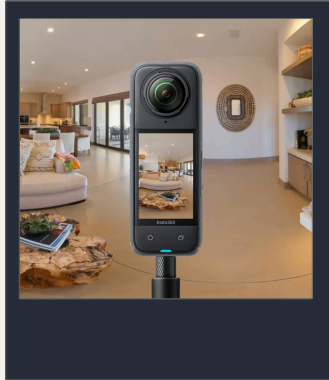
***Vous pouvez donc avoir confiance dans notre capacité à valoriser et à gérer votre bien avec efficacité.***



OBSITAS  
IMMOBILIER

## Visite Immersive

*Caméra 360*



Chez Obsitas Immobilier, nous mettons l'innovation au service de vos projets.

Grâce à ce système, nous réalisons des visites virtuelles immersives de haute qualité pour permettre aux clients d'explorer votre biens à 360° depuis chez eux.

*Statistiques*

14 %

de hausse des ventes.

50 %

Réduction des  
délais et des frais  
liés aux  
déplacements.

30 %

de gain de temps  
dans la réalisation  
de leurs projets.

75 %

Réduction des  
coûts de  
planification liés  
aux projets.



“Les acquéreurs potentiels, pourront effectuer une pré-visite de chez eux, évitant ainsi des visites qui ne seraient pas qualifiées.”



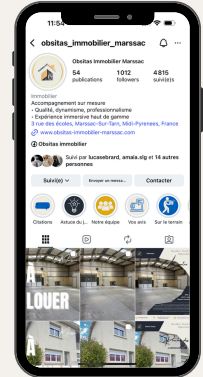
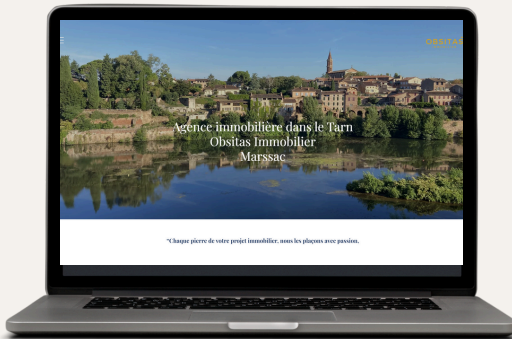


## DIFFUSIONS

### Chez Obsitas Immobilier,

Nous exploitons pleinement les outils numériques pour booster la visibilité de vos biens immobiliers : une présence active sur les réseaux sociaux (Facebook, Instagram, LinkedIn) et les meilleurs sites d'annonces en ligne, assurant ainsi une communication rapide, ciblée et performante.

Notre site internet : [www.obsitas-immobilier-marssac.com](http://www.obsitas-immobilier-marssac.com)



### Nos réseaux sociaux



[obsitas\\_immobilier\\_marssac](https://www.obsitas-immobilier-marssac.com)

## ACCOMPAGNEMENT

Chez **OBSITAS**, nous aidons nos clients à se **projeter** dans leur **future maison**. Nous avons les capacités, de comprendre, étudier puis créer les besoins de nos clients dans leurs futures maisons, ou tout simplement enlever des objets, des **photos virtuellement** évitant ainsi de vous faire perdre du temps à la prise de photos. Nous sommes également formés pour la prise de vue avec un **drone**, pouvant ainsi apprécier l'**environnement** de votre maison.

### Projection de votre maison



### Photos / Vidéos drone





**OBSITAS**  
IMMOBILIER

## NOS PARTENAIRES, À VOTRE DISPOSITION

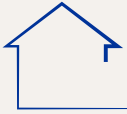
Nous pouvons apporter à nos clients, différents corps de métiers, avec qui nous travaillons, en confiance.

Devis, Conseils, Plans, Des gîtes du temps de leurs séjours, Jardinier pour entretenir leurs extérieurs ou tous autres corps de métiers ...





## NOS ENGAGEMENTS




Notre mission principale est de **vous accompagner** et de **suivre vos projets** immobiliers avec le plus grand soin et professionnalisme.


En tant qu'agents immobiliers, nous nous engageons à **vous assister dans vos choix**, à **vous guider et à vous conseiller** de manière avisée. Il est de notre **devoir d'apporter des conseils** à nos clients, tout en préservant le **secret professionnel**.

Nous sommes là pour vous aider avec toutes les **démarches administratives** et pour **vous expliquer** les documents complexes.

Nous prenons également en charge **l'étude des titres de propriété**, un domaine dans lequel nous nous démarquons.



Nous n'avons pas peur des **dossiers complexes**, bien au contraire, nous apprécions les défis et trouvons une grande satisfaction à **nous sentir encore plus utiles** dans ces situations.





OBSITAS  
IMMOBILIER



## NOS PLUS ...

Nous nous occupons, pour vous, des **demandes de permis de construire** et des **demandes de certificats d'urbanisme**, afin d'assurer le bon déroulement de votre projet.

Notre accompagnement ne s'arrête pas là : nous répondons à toutes vos questions concernant le **bâti, l'urbanisme** et plus généralement tout ce qui touche **le monde de l'immobilier**.

Vous pouvez compter sur nous pour vous fournir des conseils éclairés et un accompagnement personnalisé à chaque étape de votre projet immobilier.





## AVIS DE NOS CLIENTS

### Laurie L

" Je ne peux que recommander Obsitas Immobilier dont je suis très satisfaite. Au-delà de la qualité du travail et du professionnalisme dont Cécile et son équipe font preuve, j'ai découvert des gens profondément humains, qui prennent le temps d'écouter et de conseiller dans le respect et la bienveillance.

Je les remercie grandement et vous recommande d'aller vers eux pour vos projets en lien avec l'immobilier ! "

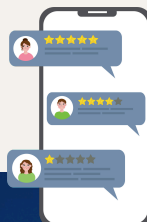
### Caroline P

" Excellent accompagnement de la part de cette agence dans l'achat de notre bien.

Au-delà de la recherche, l'équipe a pu nous accompagner sur des démarches de dépôt de déclaration préalable et de liens avec les Architectes et Bâtiments de France. Un réel plus !

Une agence qui répond aux attentes - la qualité humaine de l'accompagnement en plus.

Je recommande à 100% "



## AVIS DE NOS CLIENTS

### Benoit G

" Nous avons acheté notre maison avec Cécile. Après deux ans de recherche et de visites avec des agents au savoir-faire parfois plus que douteux, nous avons fortement apprécié sa rigueur, son expertise, son professionnalisme et sa rapidité à trouver des solutions adéquates. Nous la recommandons fortement :) "

### Neobat

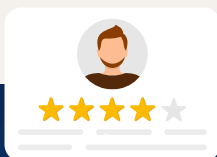
" Nouvelle agence immobilière sur Marssac qui se démarque par son expertise dans plusieurs domaines et qui connaît parfaitement son secteur. Les locaux sont agréables, stationnement aisé, le suivi des dossiers est impeccable, je recommande totalement."

### Solène F

" Très bonne expérience pour l'achat de ma maison, je recommande à 100%. Mme Montauban est très professionnelle, et se démène pour tout vérifier, ne laissant rien au hasard. La vente s'est ainsi très bien déroulée, du côté des anciens propriétaires comme du mien. "

### Jean-Luc B

" Cécile est très compétente, elle connaît bien sa région, et Marssac en particulier, un modeste bourg que mon grand-père m'a fait découvrir en 1973, devenu une ville stratégique avec le pont du Tarn et un développement impressionnant en 20 ans."





OBSITAS  
IMMOBILIER

