LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



de Stéphanie **JULIEN**

Votre conseillère[1] en immobilier sur **TIGERY** et ses environs

AVIS DE VALEUR OFFERT

iad

NUMÉRO 11 - JUIN 2023



crédit photo: Freepik

On pense souvent que l'arrivée de l'été siffle la fin de la partie en matière de vente immobilière. Pourtant, le mois de juin reste particulièrement stratégique pour mettre son bien sur le marché : d'une part, la concurrence est moins rude ; d'autre part, les acheteurs, pressés de trouver chaussure à leur pied avant la fin de l'été, se montrent moins enclin à la négociation. Les plus longues journées de l'année sont idéales pour les visites et le moral est boosté par la météo radieuse. Ne croyez donc pas qu'il faille remettre à l'automne vos projets : au contraire, lancez-vous dès maintenant pour partir en vacances l'esprit serein !

LA TENDANCE DÉCO

JE MEUBLE MON EXTÉRIEUR AVEC STYLE

Jardin, terrasse ou même balcon : quelle que soit la taille de notre espace extérieur, il mérite de se faire une petite beauté à l'approche de l'été. Petit tour d'horizon des tendances pour 2023 !

RESTONS NATURE



Photo et source : Maison et travaux (01/2023)

Comme en 2022, les matériaux bruts et naturels restent à l'honneur: Pour votre mobilier de jardin, pensez au **bois massif**, à la fois noble et résistant aux intempéries ou au **métal brossé**, qui, en plus de sa solidité, apporte une jolie touche vintage. La **pierre** reste une valeur sûre pour vos pots et objets décoratifs, tandis que le **rotin** apportera un côté bohème propice à la détente.

LA VIE EN COULEURS



Photo et source : Maison à part (04/2023)

Osez les **teintes acidulées** pour apporter une belle énergie festive à votre extérieur ! Le **jaune citron**, le **fuschia**, le **vert pomme** ou le **rouge carmin** illuminent sans effort un balcon tristounet. Pensez également à l'éclairage, en chinant par exemple une **guirlande foraine** aux multiples couleurs qui donnera un charme unique à vos soirées d'été.

À LA GRECQUE



Photo et source : Journal de la maison (01/2023)

Cette année, nos extérieurs auront une ambiance grecque ! On s'imagine dans les Cyclades en associant le **blanc et le bleu** à des plantes comme **l'olivier** ou le **laurier**. On installe aux quatre coins de l'espace des **poteries en terre cuite** de diverses formes et tailles. Besoin de créer de l'ombre ? Pensez aux **canisses**, typiques du bassin Méditerranéen et idéales pour lézarder à l'abri !

L'ACTU IMMO

VENTE IMMOBILIÈRE : POURQUOI ATTENDRE N'EST PAS LA BONNE STRATÉGIE ?

Avec des taux d'intérêts à 3,3% en moyenne contre 1% en juin 2022, le paysage immobilier de 2023 n'a plus rien à voir avec celui d'il y a un an. Bon nombre d'acquéreurs se voient refuser leurs demandes de prêts et c'est une excuse courante avancée par les propriétaires pour repousser un projet de vente. Pourtant, le temps ne joue pas en leur faveur, et voilà pourquoi.

Les vendeurs « pas pressés » devraient pourtant l'être : la période dorée post-pandémie est bel et bien derrière nous et il est illusoire de croire que la tendance s'inversera dans les temps à venir. **Les acquéreurs d'hier ne sont plus les acquéreurs d'aujourd'hui** et seront encore moins les acquéreurs de demain. Selon Sandrine Allonier, du site de courtage Vousfinancer : « en 2022, un couple avec 4.000 euros de revenus pouvait emprunter 300.000 euros. Aujourd'hui, ce même couple peut emprunter seulement 248.000 euros. **20% de moins, c'est considérable** ». Et avec la **hausse probable des taux** annoncée par tous les spécialistes dans les mois qui viennent, autant dire que l'étau va encore se resserrer davantage autour des acheteurs potentiels.

Dans ce contexte, la stratégie choisie par de nombreux vendeurs de repousser leur projet en attendant l'accalmie ne semble définitivement pas pertinente. De même, la tentation d'aller contre l'avis de son conseiller et d'« afficher plus haut pour voir » risque d'avoir pour conséquence de voir votre bien boudé par un marché avec lequel il ne sera pas du tout en adéquation... Ce qui conduira inévitablement à sa dépréciation, les acheteurs se montrant généralement suspicieux face à un bien en vente depuis trop longtemps.

Alors si vous envisagez de vous lancer... Ne tardez plus !

Source : Vousfinancer (mars 2023), Radio Classique Eric Kuoch (mars 2023)

LES DÉLAIS D'UNE VENTE IMMOBILIÈRE

On entend souvent dire qu'en France, le délai moyen d'une vente est de trois mois. Cela correspond à la durée moyenne constatée entre la signature du compromis, de la promesse de vente et celle de l'acte authentique et reste évidemment variable selon le secteur géographique, l'activité des cabinets notariaux, la complexité de la vente... et bien entendu la réactivité des différents acteurs ! Mais au-delà de ces éléments, il existe quelques étapes incompressibles qui rythment un processus de vente et que nous allons détailler ici.

LE DÉLAI LÉGAL DE RÉTRACTATION

Depuis le 8 août 2015, tout acquéreur particulier peut se **rétracter dans les 10 jours calendaires** qui suivent la signature d'une promesse de vente, et ce sans justification. Il convient de le faire au moyen d'une **lettre recommandée** avec accusé de réception.

LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Dans le cas où le bien est situé sur une zone concernée par un **droit de préemption urbain**, le notaire doit informer la mairie de la vente au moyen d'une **DIA (déclaration d'intention d'aliéner)** une fois le compromis signé. Le service urbanisme a alors **deux mois** pour faire valoir ou pas son droit.

LES AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

D'autres **conditions suspensives particulières** peuvent être incluses au compromis de vente, telles que **l'obtention d'un permis de construire**, **la vente préalable d'un autre bien** ou bien encore **l'autorisation de changement d'usage du bâtiment** (par exemple pour transformer un appartement en cabinet médical).

L'INSTRUCTION DU DOSSIER

Le notaire va se charger de rassembler l'ensemble des pièces nécessaires à la rédaction de l'acte authentique : **certificat d'urbanisme, vérification de l'état-civil des parties, situation hypothécaire du bien, demande du pré-état daté en cas de vente au sein d'une copropriété**...

L'OBTENTION DU PRÊT

Une fois le compromis signé, l'acquéreur devra **démarcher les établissements bancaires** pour son dossier de prêt. Le délai dont il dispose pour obtenir un crédit est généralement de **45 jours**, sans quoi une **clause suspensive** annulera le compromis de vente.

LE CAS DE LA VENTE LONGUE

Acheteur et vendeur peuvent se mettre d'accord sur une vente longue afin d'allonger la durée entre signature du compromis et de l'acte. Cela peut être utile si le vendeur n'a pas encore de nouveau logement, si l'on souhaite attendre la fin de l'année scolaire ou la prise d'effet d'une mutation.

Les petites recettes maison

FÊTE DES MÈRES ET DES PÈRES : SI ON BRUNCHAIT ?

OEUFS BROUILLÉS INRATABLES



Faites chauffer **30g de beurre demi-sel** dans une poêle à feu doux. Dans un bol, battez **quatre oeufs**. Salez et poivrez, puis versez-les dans la poêle en remuant continuellement pendant environ dix minutes. La température de cuisson ne doit pas excéder 80°C ! Râpez **60g de comté** et ajoutez-les aux oeufs hors du feu. Mélangez, puis servez sans attendre en saupoudrant de **ciboulette fraîche**.

GRANOLA BOWL AUX FRAISES



Mélangez **40g de flocons d'avoine** avec **20g de copeaux de noix de coco**, **25g d'amandes effilées** et **10g de graines de tournesol**. Faites chauffer une poêle à feu moyen-vif avec une **cuillère à soupe d'huile de coco** et **deux cuillères à soupe de sirop d'érable**. Faites y revenir le mélange de flocons d'avoine durant cinq minutes en remuant. Versez dans une assiette et laissez tiédir. Dressez vos bowls en commençant avec **150g de yaourt à la Grecque** par bowl (sucré ou non, c'est vous qui voyez), **une banane** coupée en rondelles puis le mélange de flocons d'avoine et **quelques fraises**.

PANCAKES À LA RICOTTA



Mélangez **120g de farine, 80g de ricotta, 120ml de lait, deux cuillères à café de sucre, deux cuillères à café de levure chimique** et **deux jaunes d'oeufs**. Dans un autre bol, montez les **deux blancs d'oeufs** en neige puis incorporez-les délicatement. Faites cuire les pancakes dans une poêle bien chaude et laissez dorer quelques minutes.

Recettes : Clemfoodie. photo: Freepik

CAP SUR VOTRE NOUVELLE VIE !



SAVIEZ-VOUS QUE 87% DES FRANÇAIS ENVISAGENT UNE RECONVERSION PROFESSIONNELLE[3] ?

Envie d'un meilleur équilibre vie pro/vie perso, conditions de travail difficiles, besoin d'indépendance... Quelle que soit VOTRE raison d'envisager ce changement,

LA VIE EST TROP COURTE POUR FAIRE UN MÉTIER QUI NE NOUS FAIT PLUS VIBRER.

MOI, J'AI SAUTÉ LE PAS...POURQUOI PAS VOUS ?



MON ÉQUIPE CHERCHE SES NOUVEAUX MEMBRES !
Faisons le point sur votre parcours, vos aspirations et commençons à imaginer ensemble votre future carrière !

ALORS... CAP OU PAS CAP DE CHANGER DE VIE ?

AVIS DE VALEUR OFFERT • ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ • HONORAIRES ADAPTÉS

VOUS VENDEZ ? VOUS ACHETEZ ?

Professionnalisme, écoute et disponibilité :

je vous accompagne d'un bout à l'autre de votre projet !

L'IMMOBILIER VOUS INTÉRESSE ? REJOIGNEZ MON ÉQUIPE !

Stéphanie JULIEN
07 88 40 77 45
stephanie.julien@iadfrance.fr
Stéphanie Julien **iad** France



(1) Tous les conseillers iad sont des agents commerciaux indépendants (sans détention de fonds) de la SAS I@D France immatriculés au RSAC, titulaires de la carte de démarchage immobilier pour le compte de la société I@D France SAS. Et Stéphanie JULIEN est agent commercial indépendant de la SAS I@D France immatriculé au RSAC de EVRY sous le numéro 885 367 490, RCP Verlingue n° 127104506/26525,, titulaire de la carte de démarchage immobilier pour le compte de la société I@D France SAS au capital de 100 000 €, RCS Melun n°503 676 421, siège social au 1 allée de la Ferme de Varâtre - Immeuble Carré Haussmann III - 77127 Lieusaint, titulaire de la Carte Professionnelle de «Transaction sur immeubles et fonds de commerce» n° CPI 7702 2018 000 028 002 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne. Responsabilité civile professionnelle GENERALI IARD, 2 rue PILLET WILL 75009 Paris, garantie par la CEGC (Garantie Financière) 16 rue HOCHE Tour KUPKA B 92919 PARIS La Défense CEDEX (110 000 € sans manipulation de fonds). (2) En nombre de mandataires indépendants (source 05/2023 : meilleursreseaux.com/immobilier/mandataires). (3) Source : étude Orientaction réalisée entre le 13/04/2022 et le 15/04/2022 sur un échantillon de 1.000 personnes âgées de plus de 18 ans. Rédigé sous la responsabilité exclusive de Véronique LEVY-TRIPIER. Document d'information non contractuel – Ne pas jeter sur la voie publique. Graphisme: True Story Communication. Reproduction interdite. Mai 2023. Visa iad n° 17412