LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



AVIS DE VALEUR OFFERT

de Stéphanie **JULIEN**

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

NUMÉRO 13 - SEPTEMBRE 2023



crédit photo: Freepik

La rentrée, c'est le moment idéal pour transformer une idée de longue date en un véritable projet. Et cela tombe bien : en fin d'année, les biens à vendre se font plus rares et la concurrence est donc moindre. Sans parler des couleurs automnales qui dresseront une sublime toile de fond ! Les acheteurs, désireux de passer les fêtes dans leur nouveau chez-eux, se montrent souvent plus déterminés et ouverts au compromis. Et avec iad, vous avez la certitude de profiter de méthodes éprouvées et d'un accompagnement 100% personnalisé.

LA TENDANCE DÉCO

UNE DÉCO FOLKEMENT SYMPA !

Avec l'arrivée de l'automne, nos envies de cocooning reprennent le dessus. Et si vous optiez pour la tendance folk ? Elle puise son inspiration dans l'art populaire et l'artisanat simple et authentique des pays d'Europe de l'Est.

Plus éloigné du style scandinave, il n'y a pas ! La **tendance folk** s'inspire du charme des demeures baltes, surchargées, colorées et fleuries, pour les retranscrire dans nos intérieurs occidentaux. Elle s'inspire des couleurs de l'automne : **roux flamboyants, bleus foncés, bruns et violet prune** s'associent pour apporter chaleur et profondeur à l'espace. On leur adjoint les services de coussins brodés, de tentures aux motifs floraux, de jetés de canapé imprimés, et de plaids en tricot grosse maille. Le style folk ne craint pas l'accumulation, donc faites-vous plaisir ! Le **mobilier en bois, laissé brut ou repeint**, apporte de l'authenticité et nous transporte loin du quotidien, dans un décor digne d'une petite maison de campagne perdue dans la nature. Enfin, on ne lésine pas sur **l'accessoire** : vases en céramique peinte, paniers tressés, pots en métal customisés, fleurs séchées... Plus ils sont patinés et semblent avoir été chinés au détour d'une brocante, mieux c'est !



Source : Maison Créative. Photos : Maisons à vivre

Les petites recettes maison

MENU PLAISIR POUR PETITS ÉCOLIERS

LE VÉRITABLE CORDON BLEU



Recette : Slate. Photo : Marmiton

Ouvrez **deux escalopes de poulet** en portefeuille et aplatissez-les en tapant plusieurs fois avec un fond de casserole. Coupez **une grande tranche de jambon** en deux. Sur chaque escalope, déposez un morceau de jambon, puis **de fines tranches de comté**. Repliez chaque cordon bleu en deux et réservez au frais. Pour la panure, versez **un peu de farine, un oeuf battu** et **un peu de chapelure** dans trois assiettes creuses différentes. Roulez chaque cordon bleu dans la farine, puis dans l'oeuf et enfin dans la chapelure. Préchauffez le four à 150°C. Faites dorer les cordons bleus à la poêle avec un peu de beurre. Quand ils ont une jolie couleur, mettez-les dans un plat allant au four, et enfournez 10-15 min.

FRITES MAISON SANS FRITEUSE



Recette : Ouest France

Lavez et épluchez **600g de pommes de terre Binjte**. Coupez-les en lamelles d'1 cm d'épaisseur puis en bâtonnets. Dans un saladier, arrosez les frites **d'huile de colza**, salez et poivrez. Mélangez bien de façon à répartir régulièrement les ingrédients. Étalez les frites sur une plaque recouverte de papier cuisson et faites-les cuire 30 min dans un four préalablement préchauffé à 220°C.

MUG CAKE À LA PÂTE À TARTINER



Recette : Marmiton

Beurrez deux mugs. Mélangez **4 cuillères à soupe de farine, 2 cuillères à soupe de cacao et autant de sucre**, puis ajoutez **un oeuf, 3 cuillères à soupe de lait, 45g de beurre** et **100g de pâte à tartiner**. Versez dans les tasses et chauffez au micro-ondes 1 min 30 à 650W. Dégustez tiède.



LOCATIF : LES OBLIGATIONS D'UN BAILLEUR

En cette période de rentrée, vous avez décidé de vous lancer et d'investir dans le locatif ? En tant que bailleur, vous avez des obligations légales envers votre locataire définies dans le code civil. Voici quelques-unes des principales règles à respecter.

1/ ASSURER UN LOGEMENT SALUBRE

Le logement doit être **propre, verrouillable de l'intérieur comme de l'extérieur** et les **normes de construction, de sûreté incendie, de ventilation et de plomberie** doivent être respectées.

2/ EFFECTUER LES RÉPARATIONS

Avant l'entrée du locataire, toutes les **défaillances** doivent être réglées. Cela peut aller du **remplacement des ampoules grillées** jusqu'aux **réparations plus importantes** telles qu'une fuite d'eau ou un volet qui ne ferme plus.

3/ FOURNIR LES SERVICES ESSENTIELS

L'eau, le gaz, l'électricité et le chauffage doivent être obligatoirement fournis. Les coûts associés à ces services peuvent être **inclus dans le loyer** (charges) ou **facturés séparément.**

4/ NE PAS DISCRIMINER

Vous ne pouvez pas **discriminer un locataire** en raison de son origine, de son sexe, de son orientation sexuelle, de sa religion, de sa couleur de peau ou de son handicap.

5/ FOURNIR UN CONTRAT DE LOCATION

Le locataire et vous devez signer un **contrat de location écrit** qui précise notamment **le loyer, la durée du bail, les règles de conduite** etc. Il existe des contrats-type téléchargeables sur internet.

6/ DÉPOSER LE DEPÔT DE GARANTIE

Si vous exigez un dépôt de garantie, vous devez le **déposer sur un compte séparé** et le **rembourser à l'issue du bail**, moins les éventuels coûts de réparation et de nettoyage.

7/ RESPECTER LA VIE PRIVÉE

Vous ne pouvez **pas entrer dans la propriété** sans l'autorisation préalable du locataire, sauf **en cas d'urgence** ou **avec un préavis raisonnable**.

PAS OBLIGATOIRES...
MAIS FORTEMENT CONSEILLÉS !

Réaliser un état des lieux d'entrée et de sortie (photos à l'appui)

•

Souscrire à une assurance risques locatifs

POUR LOUER EN TOUTE SÉRÉNITÉ, FAITES-VOUS ACCOMPAGNER PAR UN PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER !

Sources : impots.gouv.fr, Finances publiques (02/2023) - photo: Freepik

L'ACTU IMMO

LA SUPPRESSION DE LA LOI PINEL

Le gouvernement a signé la fin de la partie pour le dispositif d'investissement locatif Pinel à l'issue de l'année 2024. Une niche fiscale qui profite à près de 300 000 ménages mais dont le coût et l'efficacité font polémique.

Ce dispositif, mis en place en 2014, offre une réduction d'impôt aux particuliers en contrepartie d'un investissement dans l'immobilier locatif. En 2023, on estime que près de 300 000 ménages profitent de ce système : des foyers plutôt aisés financièrement, avec un revenu fiscal de référence supérieur à 70 000 euros pour la moitié des bénéficiaires selon la Cour des Comptes.

Le coût de ce dispositif est estimé à plus de 1,5 milliard d'euros pour les caisses de l'Etat, d'après les annexes du dernier projet de loi de finances. Il s'agit de la 7ème niche fiscale à destination des ménages la plus coûteuse. Toujours selon la Cour des Comptes, un logement de 190 000 euros bénéficiant du « Pinel » coûterait 2 à 3 fois plus cher à l'état que celui d'un logement social comparable. Des chiffres que consteste la Fédération des promoteurs immobiliers, qui s'insurge logiquement contre la suppression de cette mesure.

Dans tous les cas, la fin du dispositif Pinel au 31 décembre 2024 reste théorique. Il ne sera plus possible de faire une nouvelle opération de ce type passé cette date, mais tous les investissements réalisés en Pinel avant la fin 2024 profiteront de la réduction d'impôt promise jusqu'au terme de la durée d'engagement, soit 12 ans maximum. La vraie fin du Pinel, pour les finances de l'Etat, sera donc pour l'horizon 2036 !

Source : Cour des comptes, Money vox, Fédération des promoteurs immobiliers (juin 2023)

J'aimerais vendre ma maison...Tu aimerais vendre ta maison...

Stéphanie vend nos maisons !

EN CETTE PÉRIODE DE RENTRÉE, CONJUGUONS NOS EFFORTS POUR LE BIEN DE VOTRE BIEN !

C'est le moment de faire un point sur vos envies, vos projets... Et peut-être enfin de les concrétiser !
Je suis à votre disposition pour réaliser une ÉVALUATION GRATUITE DE LA VALEUR DE VOTRE BIEN et vous accompagner avec bienveillance et expérience sur la route de votre avenir immobilier.

Je vous offre votre planning des congés !

VACANCES SCOLAIRES

2023 - 2024

RENTRÉE DES CLASSES (DE LA MATERNELLE AU LYCÉE)
Lundi 4 septembre 2023

VACANCES DE LA TOUSSAINT
Du samedi 21 octobre au lundi 6 novembre 2023

VACANCES DE NOËL
Du samedi 23 décembre 2023 au lundi 8 janvier 2024

VACANCES DE FÉVRIER

ZONE A	ZONE B	ZONE C
Du samedi 17 février au lundi 4 mars 2024	Du samedi 24 février au lundi 11 mars 2024	Du samedi 10 février au lundi 26 février 2024

VACANCES DE PRINTEMPS

ZONE A	ZONE B	ZONE C
Du samedi 13 avril au lundi 29 avril 2024	Du samedi 20 avril au lundi 6 mai 2024	Du samedi 6 avril au lundi 22 avril 2024

PONT DE L'ASCENSION
Vendredi 10 et samedi 11 mai 2024

VACANCES D'ÉTÉ
Samedi 8 juillet 2024



ZONE A
Besançon,Bordeaux, Clermont-Ferrand, Dijon, Grenoble, Limoges, Lyon, Poitiers

ZONE B
Aix-Marseille, Amiens, Lille, Nancy-Metz, Nantes, Nice, Normandie, Orléans-Tours, Reims, Rennes, Strasbourg

ZONE C
Créteil, Montpellier, Paris, Toulouse, Versailles

Les dates indiquées sont celles publiées au Journal Officiel et valables pour tous les établissements scolaires relevant du Ministère chargé de l'Éducation Nationale.

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. EI 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). Document d'information non contractuel - Ne pas jeter sur la voie publique. Graphisme: True Story Communication. Reproduction interdite. Juillet 2023. Visa iad n°17754