LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



de Stéphanie **JULIEN**

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

AVIS DE VALEUR OFFERT

iad

NUMÉRO 19 - AVRIL/MAI 2024



crédit photo: Freepik

C'était peut-être une cabane dans les bois, une maison de poupée ou une tente transformée en caverne aux merveilles : enfants, nous avons tous joué à construire le logement de nos rêves. Peut-être avez-vous la chance d'y vivre, dans ce lieu imaginé étant petit et qui vous ressemble tant... Mais si, au contraire, les quatre murs qui vous entourent vous semblent trop étroits pour accueillir vos rêves d'immobilier, alors il est grand temps que nous nous rencontrions pour en discuter ! Mais pas de pouvoir magique ou de poussière de fée : pour transformer votre envie en réalité, je n'ai que mon professionnalisme, mon expérience et ma connaissance du marché... Et croyez-moi, ça suffira !

LA TENDANCE DÉCO

LE STYLE DOPAMINE BOOSTE LE MORAL !

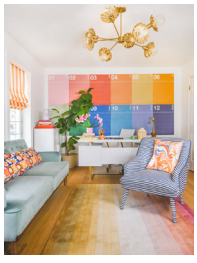
À bas la morosité ! La tendance Dopamine est là pour ramener de la couleur dans nos intérieurs et booster notre bonne humeur. Au programme : des nuances chaudes, des imprimés audacieux et des formes arrondies qui donnent la pêche !



Plus qu'un simple style, le décor dopamine cherche à créer un espace qui apporte de la joie, de la satisfaction et une bonne énergie. La tonalité joue un rôle essentiel et les nuances acidulées



ont la cote : rose bubble gum, bleu électrique, vert menthe, jaune soleil, orange vif... Chaque couleur apporte sa personnalité et toutes se mélangent pour former un joyeux bazar. Au niveau du mobilier, on privilégie les formes arrondies, les asymétries et les assises moelleuses, et on n'hésite pas à upcycler d'anciens meubles de différents styles : l'important n'est pas l'harmonie, mais la valeur émotionnelle de chaque pièce et les sentiments qu'elle véhicule. Alors si le buffet de Mamie cherche un nouveau propriétaire, n'hésitez pas à l'adopter ! Autres incontournables, les motifs qui se combinent audacieusement pour enjoliver papiers peints, tissus d'ameublement et bibelots. Sur les murs, les tableaux s'accumulent, les styles se mélangent et les oeuvres d'art se mêlent aux dessins d'enfants. Vous l'aurez compris : le style dopamine ne cherche pas la cohérence ou le minimalisme. Il est à l'image de la vie : coloré, imprévisible et plein de belles énergies !



Les petites recettes maison

CE PRINTEMPS, ON SE LA JOUE FINES...HERBES !

TARTE PRINTANIÈRE AUX HERBES



Recette: Vital. Photo : la cuisine de Nathalie

Mélangez **150g de farine, 100g de farine de sarrasin et une pincée de sel**. Ajoutez **5cl d'huile d'olive, 3 c. à soupe d'eau froide** et **un oeuf**, puis **1c. à café rase de sésame et 1c. à soupe rase de thym**. Pétrissez, formez une boule et réservez 1h au frais. Pelez les tiges **d'une botte d'asperges vertes**, coupez les pieds et faites cuire 10 min à l'eau bouillante salée avec **un blanc de poireau** finement émincé. Dans un saladier, mélangez **25cl de crème, 100g de brousse, des brins de ciboulette ciselée** et **3 oeufs**. Salez et poivrez. Etalez la pâte et recouvrez **d'une fine couche de moutarde à l'ancienne**. Déposez les légumes puis recouvrez de la préparation à la crème. Enfournez pour 30 min.



Recette: Vital. Photo : Gratinez

BOEUF HACHÉ AUX HERBES FRAICHES

Faites revenir **une gousse d'ail pressée** dans un fond d'huile d'olive. Ajoutez **600g de boeuf haché maigre** et émiettez-le à la fourchette. Arrosez le tout du **jus d'un citron vert** et mélangez jusqu'à ce que la viande soit bien cuite. Parsemez avec **4 brins de persil plat, 4 brins de menthe, le vert d'un oignon nouveau, quelques rondelles de piment vert** et **2 c. à soupe de cheddar râpé**. Servez aussitôt dans des **feuilles de romaine** croquantes en guise de barquettes.

BOUILLON DE POULET CITRONNÉ



Recette : Vital. Photo : Cuisine Actuelle

Emincez **deux blancs de poulet** en lamelles. Equeutez **8 radis roses** et tranchez-les à la mandoline dans la longueur. Epluchez et ciselez **deux oignons verts**. Ciselez **1/2 botte de ciboulette**, effeuillez **trois brins de thym** et coupez **un citron** en fines lamelles. Préparez **un litre de bouillon de volaille** et ajoutez-y le poulet, le thym, **2 branches de citronnelle**, les oignons et le citron. Laissez frémir 10 min sur feu doux. Ajoutez la ciboulette et les radis, puis laissez cuire 5 min supplémentaires. Servez bien chaud.

VENTE EN VIAGER : ET SI VOUS VOUS LANCIEZ ?

FOCUS SUR UNE PRATIQUE EN PLEIN ESSOR



Face aux taux d'intérêt élevés et à la morosité du marché, le viager offre une alternative à la vente classique autant pour l'acquéreur que pour le vendeur. Faisons le point ensemble sur sa forme la plus fréquente, le viager occupé qui consiste à vendre son bien tout en gardant la jouissance de celui-ci jusqu'à sa mort.

Le jour de la vente, l'acheteur paye au vendeur **un certain pourcentage de la valeur du bien** : c'est ce que l'on appelle le **bouquet**. Puis, il lui versera une **rente mensuelle** jusqu'à son décès. Les montants du bouquet et des rentes sont fixés d'après des critères précis (âge et espérance de vie du vendeur, valeur réelle du bien, etc.). Le vendeur peut choisir d'habiter le bien ou de le louer pour percevoir des loyers. Pour compenser l'occupation des lieux jusqu'au décès du vendeur, le bien est généralement vendu avec une **décote d'environ 30 %** (déterminée à partir d'un barème officiel en fonction de l'âge du ou des vendeurs). On n'a donc ni frais, ni intérêts à payer. Au décès du vendeur, l'acquéreur récupère la **pleine jouissance du bien** sans frais ni formalités à remplir. Pour le vendeur, le bouquet est totalement exonéré d'impôts. En revanche, la rente viagère mensuelle est imposable. Mais plus on avance en âge, plus on bénéficie d'abattements (30 à 70 %). Une fois fixé, le montant de la rente ne peut pas être modifié (sauf si le vendeur libère le logement). Elle est juste revalorisée chaque année selon l'indice Insee. Les charges courantes restent à la charge du vendeur habitant, tandis que l'acheteur devra s'acquitter des gros travaux.

LES AVANTAGES DU VIAGER OCCUPÉ

POUR LE VENDEUR

- Le maintien à domicile
- Un complément de revenus garanti à vie
- Une organisation sereine de la succession
- Une fiscalité avantageuse
- Une protection du conjoint survivant

POUR L'ACHETEUR

- La constitution d'un patrimoine immobilier
- Un prix d'achat avantageux
- Charges courantes payées par le vendeur
- Un recours moins systématique au crédit
- Un placement sécurisé

Sources : viagimmo, mysweetimmo, welmo (février 2024)

LE VIAGER LIBRE : DE QUOI S'AGIT-IL ?

À la différence du viager occupé, le vendeur perd tout droit d'usage et d'habitation de son bien à partir du jour de la signature de la vente. En revanche, il percevra un capital immédiatement et des revenus complémentaires chaque mois jusqu'à la fin de sa vie. Le prix de vente en viager libre est généralement plus élevé qu'en viager occupé pour compenser cette perte de jouissance.

Le viager est un sujet complexe et difficile à résumer en quelques lignes : contactez-moi pour en discuter plus en profondeur !

L'ACTU IMMO

VENTE D'UNE MAISON EN CONSTRUCTION : ÇA SE PASSE COMMENT ?

Séparation, mutation, problèmes financiers, soucis de santé… De nombreuses raisons peuvent conduire à la vente d'une maison en construction. Une approche particulière est cependant nécessaire pour garantir la sécurité juridique de la transaction.

Faites tout d'abord **établir un état des lieux** par le maître d'œuvre. Ce dernier, responsable du suivi de la construction, doit réaliser un inventaire précis décrivant l'avancement des travaux. Ce document aura une valeur d'information pour les acquéreurs intéressés : il leur donnera une meilleure idée des travaux restant à engager, donc du budget nécessaire. Il faudra faire **certifier l'état de la construction** par un architecte chargé du dossier. Cette authentification garantit l'exactitude des informations sur l'état de la maison. Il faudra également **procéder à une nouvelle estimation du terrain**. La valeur de la parcelle peut, en effet, avoir évolué depuis l'achat et le début des travaux. Une fois ces étapes réalisées, la maison en construction peut être mise en vente sur le marché.

Une fois l'acquéreur trouvé, **le transfert du permis de construire** à son bénéfice doit être effectué. Cette étape est réalisée via le notaire de la transaction. Le transfert de cette autorisation administrative constitue bien souvent une condition suspensive du compromis ou de la promesse de vente. Il conditionne la poursuite des travaux par le nouveau propriétaire.

Après l'achat de la maison en construction, le nouveau propriétaire a la possibilité de se concerter avec le maître d'œuvre pour modifier certains des aménagements prévus en fonction de ses besoins. En cas de vices cachés, la responsabilité du précédent propriétaire reste engagée : le nouveau propriétaire dispose de deux ans à partir de la découverte du défaut pour mettre en œuvre **la garantie légale des vices cachés** (dans la limite de 20 ans après l'achat, c'est-à-dire à compter du jour de la vente).

Encore plus pour ce type de vente complexe, faire appel à un professionnel de l'immobilier permet d'envisager les choses avec sérénité et dans le respect de la légalité.

Source : blog iadfrance (décembre 2023)

LE DESSIN, MA SECONDE PASSION

Comme je vous en avais déjà parlé, le dessin est, après l'immobilier, une autre de mes grandes passions. Avec l'arrivée des beaux jours, j'ai envie de ramener la nature et ses mille couleurs au cœur de mes créations du moment. J'ai récemment réalisé ce dessin et j'ai souhaité vous le partager sur cette nouvelle édition de ma gazette. J'adore voir des univers prendre vie sous mes crayons, cela me permet de m'évader du quotidien tout en m'offrant un moment pour moi où réfléchir, faire le point avec mes pensées… Et trouver de nouvelles idées pour vous accompagner dans vos projets immobiliers !



© Stéphanie Julien

Et vous, quel est votre hobby ?
Qu'est-ce qui vous passionne et vous fait vibrer ?
DISCUTONS-EN ENSEMBLE !

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 ? DISCUTONS-EN !

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. El 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). La présente annonce immobilière a été rédigée sous la responsabilité éditoriale de Mme Stéphanie Julien. Retrouvez tous nos biens sur notre site internet. www.iadfrance.fr Document d'information non contractuel - Ne pas jeter sur la voie publique. Graphisme: True Story Communication. Reproduction interdite. Mars 2024.