LA GAZETTE IMMOBILIÈRE



AVIS DE VALEUR OFFERT

de Stéphanie **JULIEN**

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

NUMÉRO 35 - NOVEMBRE 2025



Se pelotonner sous un plaid, une tasse de chocolat chaud à la main et regarder la pluie tomber à travers la fenêtre... Ce sentiment de plénitude, on ne le ressent que quand on se sent vraiment à sa place. Dans son cocon. Chez soi. Savoir que ces quatre murs qui nous entourent nous appartiennent, c'est quelque chose d'unique et c'est ce qui rend l'aventure immobilière aussi magique. Je fais bien plus qu'ouvrir des portes ou remettre des clés ; j'écris, avec vous, l'histoire de votre foyer.

LA TENDANCE DÉCO

COMMENT CHOISIR SON CANAPÉ ?

Un canapé, ce n'est pas qu'un meuble : c'est le cœur du salon, l'endroit où l'on se détend après une longue journée, où l'on reçoit ses amis... Il est donc primordial de bien le choisir pour qu'il épouse votre mode de vie et vous donne envie de vous y installer chaque jour.







Avant tout, essayez de vous projeter dans le quotidien de votre futur canapé : un modèle compact pour optimiser l'espace, un grand canapé d'angle pour créer un coin convivial, ou encore un convertible pour accueillir vos proches sans souci. Puis laissez vos envies de style et vos contraintes pratiques guider votre choix : un tissu déhoussable et résistant si la vie de famille est animée, un velours chaleureux ou une microfibre toute douce pour le confort, ou encore un cuir élégant si vous rêvez d'un intérieur raffiné. Le confort, lui, se cache dans les détails : une suspension solide, une mousse ferme mais accueillante, parfois adoucie de plumes ou de ouate pour des soirées cocooning. N'oubliez pas non plus que votre canapé vous accompagnera longtemps : mieux vaut investir dans un modèle de qualité, capable de conserver allure et confort au fil des années, plutôt que de céder à un choix rapide. Enfin, privilégiez des couleurs neutres, intemporelles et faciles à associer, qui suivront vos envies de déco sans jamais vous lasser.

Les petites recettes maison

DES SAVEURS LOIN D'ÊTRE À LA NOIX !

TAGLIATELLES AUX NOIX ET À LA SAUGE



Faites revenir 125g de noix décortiquées et grossièrement concassées dans un peu de beurre. Salez, poivrez et réservez. Faites chauffer **120g de beurre**. Lorsqu'il commence à brunir, ajoutez **20 feuilles de sauge fraiche** et continuez la cuisson jusqu'à ce qu'elles soient légèrement dorées. Faites cuire **500g de tagliatelles** puis égouttez-les en réservant une petite louche d'eau de cuisson. Versez les tagliatelles dans un plat creux, ajoutez les noix et la sauge au beurre noisette, liez avec l'eau de cuisson des pâtes et servez accompagné de **parmesan en copeaux**.

FINANCIER AU CAFÉ ET AUX NOIX



Faites fondre **200g de beurre** coupé en morceaux avec **deux tasses d'expresso** dans une casserole jusqu'à ce qu'il dégage une odeur de noisette. Battez **six blancs d'œufs** pour les faire mousser, ajoutez **200g de sucre glace, 80g de farine, 100g de noix concassées, une c. à café de miel** puis le mélange beurre fondu-café tiède. Mélangez bien, versez la pâte dans un moule rectangulaire tapissé de papier sulfurisé et faites cuire 20 à 25mn à 180°C.

Grâce à sa haute teneur en acides gras polyinsaturés (dont les oméga-3), la noix aide l'organisme à se préserver des maladies cardiovasculaires. C'est aussi un coupe-faim naturel, qui booste le transit et améliore nos facultés de concentration.



BIEN CHOISIR SON SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ (ET EN CHANGER SI ÇA NE VA PLUS !)

La présence d'un syndic est une obligation pour une copropriété, au sein de laquelle il joue un rôle clé. Il s'occupe de gérer toutes les tâches liées à la gestion de l'immeuble : formalités administratives, gestion et suivi des travaux, rémunération des intervenants extérieurs... Il est donc primordial de bien choisir l'organisme à qui accorder sa confiance... Et de ne pas hésiter à le remettre en question lorsque la satisfaction n'est pas au RDV !

1 UN INTERLOCUTEUR UNIQUE

Assurez-vous d'avoir un gestionnaire dédié à votre copropriété que vous pourrez joindre facilement et qui pourra se déplacer rapidement au besoin.

2 UN RELAIS LOYAL ET IMPLIQUÉ

Le syndic doit agir dans l'intérêt des copropriétaires, en veillant à réduire les charges courantes et en optant pour des prestataires de qualité, efficaces et fiables.

3 UNE PLATEFORME NUMÉRIQUE

Cela évitera les facturations inutiles (plis postaux etc.) et permettra à tous les copropriétaires d'accéder facilement et à tout moment aux documents utiles.

4 UNE TARIFICATION TRANSPARENTE

Vérifiez les prestations incluses dans le contrat et traquez les éventuels suppléments. Le tarif de certains actes est d'ailleurs encadré par la loi, à l'image de l'état-daté, fixé à 380€ TTC par le décret du 21/02/2020.

5 DES SERVICES ADDITIONNELS

Certains syndics offrent des services très utiles tels qu'une conciergerie, du gardiennage... Ce type de prestations peut s'avérer très pertinent, surtout si vous n'êtes pas propriétaire-occupant.

6 UNE BONNE RÉPUTATION

N'hésitez pas à aller consulter l'opinion des autres clients sur le net, voire même à vous rapprocher d'autres copropriétés gérées par le même syndic. Cela permettra d'avoir un avis extérieur avant de choisir.

Insatisfait(e) de votre syndic ? Le contrat, d'une durée de 3 ans, ne peut être rompu qu'en cas de manquement grave (impayés, travaux non réalisés, etc.). Le conseil syndical doit alors demander des devis à d'autres syndics et les présenter en Assemblée Générale dans les 3 mois précédant la fin du mandat actuel. Le nouveau syndic entre en fonction à la date fixée par les copropriétaires, au plus tôt un jour après l'AG, et l'ancien doit transmettre tous les documents nécessaires pour une transition fluide.

L'ACTU IMMO

LUTTE CONTRE LA FRAUDE : DES DIAGNOSTICS MIEUX ENCADRÉS

Selon le Gouvernement, sur les 4 millions de DPE réalisés chaque année, près de 70 000 seraient frauduleux : un chiffre qui justifie à lui seul le récent plafond mis en place pour prévenir les abus. Depuis le 1er octobre dernier, les diagnostiqueurs immobiliers en France sont en effet limités à la réalisation de 1 000 diagnostics de performance énergétique (DPE) par an.

L'objectif de cette mesure est de restaurer la confiance dans cet outil, dont la fiabilité a souvent été remise en question. Sauf justification recevable, les diagnostiqueurs dépassant ce seuil seront suspendus. Cette mesure s'inscrit dans un plan d'action plus large, incluant la détection automatique des fraudes par l'ADEME, l'inscription sur liste noire en cas de sanction, des examens plus rigoureux et l'obligation d'intégrer un QR code renvoyant à la page DPE de l'ADEME.

Les DPE collectifs et ceux générés automatiquement à partir d'un diagnostic de bâtiment ne sont pas concernés par cette limite.

Source : Seloger

MES CLIENTS, MES MEILLEURS AMBASSADEURS

« Je remercie Stéphanie pour ses qualités professionnelles (écoute, conseils, rapidité...). Elle était pour moi une très bonne conseillère. »

Le premier contact nous a tout de suite rassuré. 3 visites plus tard, Stephanie a su nous faire prendre du recul sur notre critère de localisation et nous a présenté un bien : coup de cœur immédiat ! Un grand merci à Stéphanie pour son écoute, ses conseils, sa réactivité... En somme, son professionnalisme notable !

« Quatre visites nous auront suffi pour trouver notre bien. Très à l'écoute et réactive, de très bons conseils, nous n'avons aucun regret. N'hésitez pas à faire appel à son professionnalisme pour trouver votre bien. »

« Un plaisir d'avoir été accompagné par Stéphanie dans le cadre de la vente de mon appartement à Moissy-Cramayel. Acquéreurs trouvés après peu de visites, et une bonne disponibilité et communication.»

4,9/5 ★★★★★ Excellent immodvisor

5/5 Google ★★★★★

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



AVIS DE VALEUR OFFERT • ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ • HONORAIRES ADAPTÉS

(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). Avis disponibles sur https://www.immodvisor.com/professionnels/mandataire-immobilier/pro/iad-france-stephanie-julien-36728 (10/2025 : site certifié AFNOR NF Service - NF Z74-501).Document d'information non contractuel. Graphisme: True Story Communication. Reproduction interdite. Octobre 2025.

NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.