

### EDITO

Faire le choix de faire le bon

Une nouvelle année a démarré, dans un contexte similaire à celui de l'an dernier. Notre capacité d'adaptation a été mise à rude épreuve et nous finissons, comme toujours, à nous habituer à tout et en particulier, à ce qu'on ne peut modifier. En revanche, nous avons un pouvoir incroyable, celui de changer de regard, de perspective.

Prendre une décision implique d'avoir au préalable, pesé le "pour" et le "contre". Choisir de subir une situation ou savoir l'accepter afin d'en tirer le meilleur, le positif.

Ces deux dernières années sont la preuve que nous pouvons voir une "opportunité" dans chaque "menace". Nous devons savoir réinventer les choses quand elles ne nous conviennent plus.

Apprenez à vous délester de tous les poids que vos épaules n'ont plus la force de supporter. Agissez.

Si vous n'êtes pas bien à l'intérieur : cela se verra à l'extérieur.

Si vous vous sentez mal chez vous, il est peut être temps d'en changer.

Dans cette nouvelle édition et pour la première de l'année 2022, nous allons vous aider à améliorer vos prises de décisions.

Que votre recherche immobilière en soit au stade embryonnaire ou si l'idée de vendre votre bien est sur le point de se concrétiser, vous avez besoin de vous positionner.

La naissance d'un projet, quel qu'il soit a besoin d'être structuré pour devenir une réussite. Organisez vos idées, écrivez vos objectifs et fixez vous un délai à respecter.



**Arnaud de Finance**

votre conseiller immobilier

**06 70 30 11 88**

**[a.definance@groupe-c2i.com](mailto:a.definance@groupe-c2i.com)**

Numéro RSAC : 907 903 652 Versailles

## Prise de décision

Votre instinct : votre plus bel allié !

Cessez de vouloir à tout prix faire taire cette petite voix intérieure ! Elle a souvent raison ! Apprenez à l'écouter.

Fermez les yeux, visualisez vous en ayant fait votre choix et analysez la sensation que cela vous procure : vous sentez-vous apaisé ou anxieux ? Dès lors, vous saurez si vous êtes en accord ou pas, avec le choix que vous êtes sur le point de faire.

**Ayez une vision sur le long terme !**

Le choix que vous allez faire aura des conséquences inévitables sur votre vie. Alors, demandez vous ce que cette décision vous apportera dans un an, cinq ans, dix ans.

**Le pouvoir de la visualisation !**

Imaginez le résultat, ressentez ce qu'il vous procure.

**Le pouvoir des listes !**

Dressez celle des avantages et des inconvénients. Parfois, le cœur l'emporte sur la raison, en revanche, vous devez vous sentir sûr de vous. Vous pouvez demander de l'aide, autour de vous tout en restant maître de la décision finale car l'influence extérieure peut modifier notre boussole intérieure !

## Avant l'acquisition

Conseil d'experts, par Bien'ICI

**Connaître les solutions pour financer votre achat**

Vous avez un projet d'achat immobilier ? Rapprochez-vous rapidement de votre banque pour connaître les conditions de prêt immobilier qu'elle pourrait vous accorder. Avoir une idée plus concrète de votre budget, vous permettra de mieux concilier vos envies et vos moyens et vous évitera un coup de cœur pour un bien inaccessible.

Votre prêt immobilier va s'étaler sur les 15 à 25 années à venir. Bien entendu, durant cette période la conjoncture économique tout comme votre situation personnelle (famille qui s'agrandit, nouvelle opportunité professionnelle...) vont très certainement évoluer et il sera toujours possible de renégocier les conditions de votre prêt.

Le gouvernement met régulièrement en place des aides financières pour les futurs acquéreurs immobiliers. Loi pinel, prêt à 0%... vous pourrez peut-être avoir recours à des avantages fiscaux au moment de votre achat immobilier.

**Vérifier l'état du logement**

Dès votre première visite, vous devrez faire attention à tous les détails et notamment aux éléments de structure essentiels du logement, qui sont des postes budgétaires importants :

- La toiture et la charpente : vérifiez la qualité des poutres, des chevrons et des solives.
- Les murs et les façades : recherchez d'éventuelles fissures.
- Les plafonds et les planchers : la peinture est-elle écaillée ? Y a-t-il de la moisissure ? Le parquet est-il gondolé ?
- La chaudière, la plomberie, l'installation électrique : demandez à connaître leurs états.

En tant qu'acheteur, vous avez des droits. N'hésitez pas à demander des éléments de preuves de travaux, telles que les factures, pour vous assurer que tout a été fait dans les règles de l'art. Vous pouvez prévoir une partie de votre budget pour les travaux. Encore faut-il pouvoir évaluer le montant des réparations ou des changements que vous pourriez réaliser. N'hésitez pas à réaliser une contre-visite avec un professionnel de votre choix.



### Savoir vraiment ce que vous achetez

Avant l'achat d'une maison ou d'une propriété, il est préférable de vérifier les dossiers du cadastre. Ce document que l'on trouve dans les mairies, vous permet de connaître avec précisions les limites de votre future propriété.

Pour une propriété individuelle par exemple, il faut savoir si les murs sont privés ou mitoyens ou s'il y a une servitude de passage. Certaines propriétés anciennes n'ayant pas accès à la voie publique, leurs propriétaires peuvent demander à emprunter un passage sur le terrain du propriétaire voisin.

Vérifiez également que les annexes comme le garage ou la cave font bien partie du lot en vente et que la véranda ou l'abri de jardin ont bien été construits avec une autorisation.

Dans le cadre d'une copropriété, il faudra bien vérifier que le propriétaire précédent n'ait pas annexé un espace des parties communes sans autorisation : utilisation d'une partie de la cour, du toit ou des combles, par exemple. Vous pourriez être contraint de rendre cet espace ou bien de l'acheter.

### Le calcul des surfaces

Il existe différentes définitions de la « surface » en immobilier. Les plus importantes dans le cadre d'un achat sont la surface habitable et la surface « loi Carrez » obligatoire pour les lots en copropriété.

La superficie via la loi Carrez est plus importante bien qu'elle ne tienne pas non plus compte des planchers dont la hauteur des plafonds est inférieure à 1m80.

### Les diagnostics obligatoires et les taxes

Si possible avant d'acheter et de faire une offre d'achat, demandez à consulter les rapports des diagnostics obligatoires.

Il sera plus facile pour vous de prendre une décision en ayant conscience des risques liés aux termites, à l'amiante, au plomb, aux inondations et bien sûr la consommation énergétique du logement.

Renseignez-vous également sur le montant de la taxe foncière, de la taxe d'habitation et des charges de copropriété.

Un dernier conseil et non des moindres : visitez le logement à différents jours et heures de la journée pour vous rendre compte de la luminosité, du bruit... et pour mieux vous imprégner de l'atmosphère.

### Les diagnostics obligatoires et les taxes

L'environnement donne de la valeur à un bien. Il est donc important de s'intéresser à ce qui se passe au-delà des 4 murs qui vous ont séduit. La proximité des transports en commun, des parcs, des écoles et des commerces sont des atouts. Mais ils sont également des lieux potentiellement bruyants.

Renseignez-vous auprès du règlement de copropriété si des commerces sont autorisés à s'installer au pied de votre immeuble : ils peuvent être source de nuisances.

Observez également l'état des bâtiments à côté. N'hésitez pas à interroger le voisinage pour connaître l'ambiance du quartier.

A la mairie, vous pourrez consulter le POS (Plan d'Occupation des Sols) et le PLU (Plan Local d'Urbanisme) afin de connaître les projets de construction et d'aménagements prévus ou possibles autour de votre futur logement.

Vérifier également le règlement d'urbanisme si vous souhaitez réaliser des travaux dans votre futur logement : changer les volets, repeindre la façade... Ces changements sont parfois réglementés pour garantir l'harmonie du quartier.

## **Vous connaissez Groupe C2i ?**

### **Histoire**

Grâce à notre approche et à notre vision unique de l'immobilier, nous cassons les codes du métier. Notre réseau se veut « nouvelle génération », un concept hybride entre agences immobilières traditionnelles, réseau de conseillers indépendants et pôles immobiliers. La clé de notre succès ? Notre business model original mais aussi notre identité, car notre réseau met l'accent sur le développement personnel de nos conseillers en cultivant un état d'esprit fort et positif. Groupe C2i, c'est 13 ans d'existence, environ deux cents conseillers en France, mais aussi à la Réunion, ainsi que douze agences, et un pôle immobilier.

Notre professionnalisme nous a permis d'être élu Agence Immobilière de l'année en 2019 lors du salon RENT, et lauréat en 2020 du prix du Jury décerné lors du congrès national FNAIM. 2021 nous a à nouveau vu être décoré du titre d'Agence immobilière de l'année lors du congrès FNAIM.

### **Nos valeurs**

Notre réseau est bâti autour de valeurs très fortes : performance, effort, rigueur et engagement mais aussi plaisir partage et échange.

Nous misons également sur les nouvelles technologies, nos membres sont de vrais conseillers 2.0 passionnés par le web, le mobile et utilisateurs avertis des réseaux sociaux. L'ADN de Groupe C2i, c'est l'humain, l'expertise, la bienveillance et la volonté de mutualiser les expériences et les connaissances de chacun. La rigueur, le travail et le dépassement de soi sont aussi des piliers de notre réseau.



**Pour tout projet immobilier  
contactez-nous au  
06 70 30 11 88**

**Suivez-nous sur les réseaux sociaux  
en flashant le QR Code**

