LIVRE GRATUIT · MATTIA BARRESI

La première fois

Les choix qui comptent, et là où presque tout le monde se trompe



MATTIA BARRESI

MATTIA BARRESI

La première fois

Les choix qui comptent, et là où presque tout le monde se trompe

Gratuit. Offrez-le et transmettez-le à qui vous voulez.

© 2026 Mattia Barresi. Ce livre est gratuit : vous pouvez le partager librement, sans le modifier ni le vendre.

Prix proposés en euros, TVA comprise, valables en novembre 2026. Les règles citées varient d'un pays à l'autre : avant de signer, vérifiez toujours les sources officielles de votre pays.

Sommaire

PARTIE I · LE LOGEMENT

1 La première location 7
2 La première chambre en colocation 10
3 La première installation à l'étranger 13
4 Le premier achat d'un logement 16
5 La première vente d'un logement 19

PARTIE II · TRAVAIL ET ARGENT

6 Le premier contrat de travail 23
7 La première fiche de salaire 26
8 Le premier compte et la première carte 29
9 Le premier prêt immobilier 32

PARTIE III · SE DÉPLACER

10 La première voiture 36
11 Le premier voyage réservé seul 39
12 Le premier voyage seul 42
13 Le premier voyage long-courrier 45

PARTIE IV · SE PRÉSENTER ET SE SOUVENIR

14 La première garde-robe de travail 49
15 La première fois que vous cherchez vos racines 52

LA COLLECTION

I Au-delà de l'étiquette 56
II Au-delà de l'annonce 63
III Au-delà du prix 70
IV Au-delà du nom 77
V Au-delà du seuil 84
· Atlante del Mondo 91

MATTIA BARRESI

Avant de commencer

Tout ce qui compte dans la vie, on le fait une première fois. La première location, le premier logement, le premier contrat de travail, le premier voyage seul. Et c'est justement la première fois que l'on se trompe le plus, parce que personne ne nous a expliqué comment cela fonctionne.

Je travaille dans l'immobilier depuis vingt et un ans, dont douze au Luxembourg. Chaque jour, je parle avec des personnes qui font quelque chose pour la première fois : elles arrivent dans un nouveau pays, cherchent un logement, signent un contrat dans une langue qui n'est pas la leur. J'ai vu presque toutes les erreurs possibles. Beaucoup auraient pu être évitées avec dix minutes d'attention en plus.

Ce livre est un cadeau. Il est court exprès. Il ne vous explique pas tout : il vous dit où l'on se trompe et quelles questions vous poser avant de décider. Pour chaque sujet important, j'ai écrit un livre complet, avec la méthode, les exemples et les listes de contrôle. Vous les trouverez présentés un par un dans la deuxième partie.

Lisez-le tranquillement, gardez-le dans votre téléphone, et envoyez-le à ceux qui s'apprêtent à faire quelque chose pour la première fois.



Mattia Barresi

LUXEMBOURG



I

PARTIE I

Le logement

Louer, partager, s'installer à l'étranger, acheter, vendre.



01

PARTIE I : LE LOGEMENT

La première location

La première location semble une affaire d'annonces : on trouve la bonne, on la visite, on signe. En réalité, presque tout se décide avant la visite, et le reste le jour où l'on entre avec les clés.

Dans les villes où il y a du travail, le marché locatif est rapide. Les bons logements durent quelques jours. Ceux qui arrivent préparés choisissent ; les autres prennent ce qui reste.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Ne regarder que le loyer mensuel**
   Le jour de la signature, il faut bien plus : premier mois, garantie, parfois la commission d'agence. Ceux qui ne l'ont pas perdent le logement au profit de ceux qui l'ont.

2. **Arriver à la visite sans documents**
   Le propriétaire choisit celui qui le rassure le plus, tout de suite. Un dossier ordonné vaut plus qu'un beau sourire.

3. **Signer sans comprendre**
   Le bail arrive souvent quand on est pressé. Une clause signée vous engage, même si vous ne l'aviez pas comprise.

4. **Bâcler l'état des lieux d'entrée**
   C'est le document qui décide si vous récupérerez votre garantie à la fin. Sans lui, c'est votre parole contre celle du propriétaire.

MON CONSEIL

Préparez tout avant de commencer les visites : l'argent de la signature sur un compte, les documents dans un seul PDF, quelques lignes sur vous. Puis, quand vous trouvez le bon logement au bon prix, décidez sur place. Là où le marché est rapide, celui qui veut « réfléchir jusqu'à demain » perd presque toujours le logement. Pas parce qu'il est indécis, mais parce que quelqu'un d'autre, entre-temps, a dit oui.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Combien me reste-t-il chaque mois après le loyer et les charges ?

? Ai-je l'argent et les documents prêts pour signer demain ?

? Ai-je vu la rue le soir aussi ?



POUR ALLER PLUS LOIN · AU-DELÀ DU SEUIL

La méthode complète pour bien louer, du budget à la restitution de la garantie, se trouve dans Au-delà du seuil.



02

PARTIE I · LE LOGEMENT

La première chambre en colocation

Pour beaucoup, le premier logement dans une nouvelle ville est une chambre. C'est un excellent début : cela coûte moins cher, c'est presque toujours meublé, et cela fait rencontrer des gens. Mais une chambre n'est pas un petit appartement : elle a ses propres règles.

Dans les villes où arrivent beaucoup de stagiaires et de jeunes professionnels, le marché des chambres est cyclique. Certains mois, de très nombreuses chambres se libèrent en même temps ; d'autres, presque aucune.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Ne pas demander ce qui est compris**
   Chauffage, électricité, internet, ménage : un prix bas avec tout en sus peut coûter plus qu'un prix élevé tout compris.

2. **Ne pas compter les personnes et les salles de bains**
   Cinq personnes et une salle de bains, c'est un choix de vie, pas un détail.

3. **Signer sans savoir de quel contrat il s'agit**
   Un bail individuel, à votre nom, est très différent d'un bail signé avec les autres colocataires.

4. **Chercher au mauvais moment**
   Il vaut parfois mieux un logement provisoire pendant quelques semaines et chercher quand l'offre est plus large.

MON CONSEIL

Une chambre n'est pas un pis-aller, c'est une excellente façon de commencer. Elle vous laisse le temps de connaître la ville, le travail, les gens, et de chercher le vrai logement sans précipitation. Mais choisissez-la comme un appartement : regardez le logement, rencontrez ceux qui y vivent, lisez ce que vous signez. Et si vous arrivez à une période où peu de chambres sont libres, ne vous contentez pas de la première : trouvez une solution provisoire et attendez le bon moment.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Que paierai-je vraiment chaque mois, tout compris ?

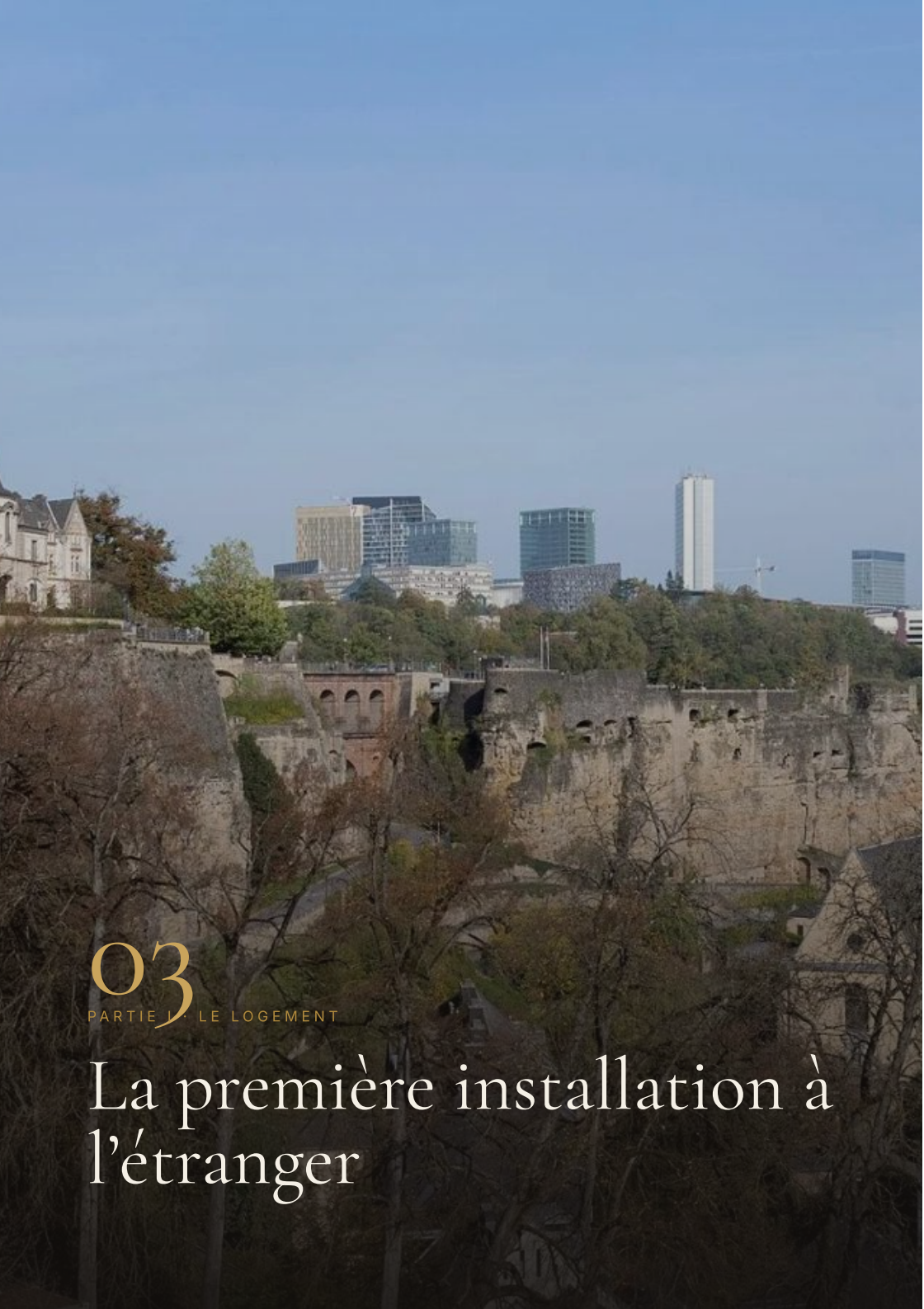
? Qui sont les personnes avec qui je vivrai ?

? Que se passe-t-il si l'un de nous part ?



POUR ALLER PLUS LOIN · AU-DELÀ DU SEUIL

Le chapitre sur les chambres d'Au-delà du seuil explique les meilleurs mois pour chercher et les règles de la colocation.



03

PARTIE I · LE LOGEMENT

La première installation à l'étranger

S'installer à l'étranger pour le travail est l'une des plus belles premières fois, et l'une des plus compliquées. Le contrat est signé, le salaire est bon, mais tout le reste est à construire : logement, démarches, langue, habitudes.

Je vis au Luxembourg depuis douze ans et j'ai accompagné énormément de personnes dans leurs premières semaines. Les difficultés sont presque toujours les mêmes, et presque toujours prévisibles.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Comparer le salaire sans regarder le loyer**
   Un montant qui paraît énorme chez vous sert, dans une ville chère, en bonne partie à payer le logement.

2. **Choisir le quartier sur l'annonce**
   Le quartier compte plus que le logement. On le choisit avec les transports, la rue le soir et la vie de tous les jours.

3. **Repousser les démarches**
   Beaucoup de pays demandent de déclarer son arrivée à la commune dans les jours qui suivent. Sans résidence, beaucoup d'autres choses se bloquent.

4. **Vouloir tout de suite le logement définitif**
   Il vaut souvent mieux commencer par une solution temporaire et choisir quand on connaît la ville.

MON CONSEIL

Les deux premières semaines décident de tout le reste. Arrivez avec un hébergement déjà réservé, même provisoire. Faites tout de suite les démarches à la commune. Visitez les quartiers de jour et de nuit avant de signer un bail long. Et ne jugez pas le pays sur la première semaine : au début, tout le monde se sent un peu perdu. C'est normal, et cela passe.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Combien coûte vraiment la vie là-bas, loyer compris ?

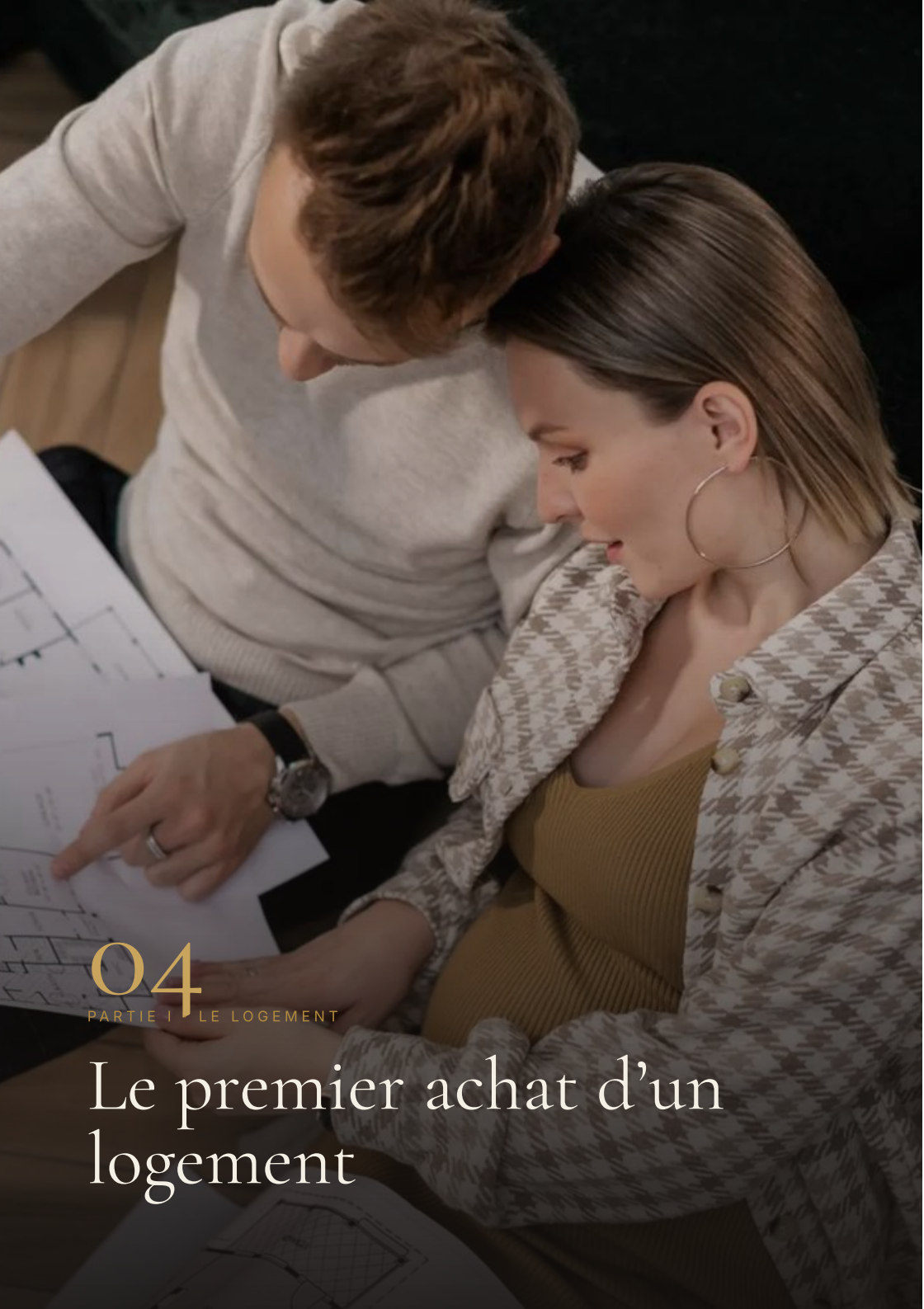
? Quelles démarches dois-je faire la première semaine ?

? Où vivrai-je les deux premiers mois ?



POUR ALLER PLUS LOIN · AU-DELÀ DU SEUIL

Si vous vous installez au Luxembourg, Au-delà du seuil est le guide complet : quartiers, budget, bail, premières semaines.



04

PARTIE I LE LOGEMENT

Le premier achat d'un logement

Acheter un logement est la plus grande décision financière que la plupart des gens prennent dans leur vie. Et ils la prennent généralement pour la première fois sans aucune expérience, guidés par les photos d'une annonce et par un prix choisi par quelqu'un d'autre.

Les photos, les mètres carrés et le prix ne racontent qu'une partie de l'histoire. Le reste se trouve dans les documents, l'immeuble, le quartier, les frais courants et les questions que personne ne pose pendant la visite.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1 **Tomber amoureux avant de vérifier**

Une fois amoureux, on ne cherche que des confirmations. Les vérifications se font avant de décider, pas après.

2 **Ne compter que le prix**

Droits, notaire, banque, travaux, charges de copropriété : le coût réel d'un achat est toujours plus élevé que le prix.

3 **Se fier au prix de l'annonce**

Le prix demandé n'est pas la valeur. La valeur s'estime avec les ventes réelles du même quartier.

4 **Ne pas lire les documents de l'immeuble**

Les procès-verbaux des assemblées et les travaux prévus vous disent combien vous dépenserez dans les prochaines années.

MON CONSEIL

Achetez quand vous connaissez le quartier, que vous savez combien de temps vous resterez et que vous avez l'argent pour l'apport et les frais. N'achetez pas par peur que les prix montent : c'est le moyen le plus rapide d'acheter le mauvais logement. Et pendant les visites, ayez une liste écrite : quand un logement vous plaît, le cerveau cesse de voir les défauts.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Combien cela coûte-t-il vraiment, tout compris ?

? À combien se vendent réellement les logements semblables ici, pas à combien sont-ils annoncés ?

? Que disent les documents de l'immeuble ?



POUR ALLER PLUS LOIN · AU-DELÀ DE L'ANNONCE

Au-delà de l'annonce est le guide complet pour acheter : vrai budget, visites avec méthode, documents, offre et négociation.



05

PARTIE I · LE LOGEMENT

La première vente d'un logement

Celui qui vend pour la première fois pense que le vrai travail est de trouver un acheteur. En réalité, la vente se décide bien avant : dans le prix que vous choisissez, les documents que vous préparez, la manière dont vous présentez le logement.

Un mauvais prix, un document manquant ou une visite mal menée peuvent coûter des mois d'attente et des milliers d'euros. Je le sais bien : la plus longue chaîne que j'ai suivie comptait dix-sept ventes l'une après l'autre, et un retard sur une seule suffisait à toutes les arrêter.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Partir d'un prix trop élevé**
   Les premières semaines sont celles où l'annonce attire le plus de monde. Si vous les perdez avec un mauvais prix, il est difficile de se rattraper.

2. **Découvrir les problèmes de documents en pleine négociation**
   À ce stade, chaque surprise devient une remise pour l'acheteur.

3. **Choisir le mauvais agent**
   Le plus optimiste sur le prix n'est pas toujours le meilleur. C'est la méthode qui compte, pas la promesse.

4. **Ne regarder que l'offre la plus haute**
   Une offre plus basse mais sûre peut valoir plus qu'une offre élevée pleine de conditions.

MON CONSEIL

Avant de publier l'annonce, mettez-vous à la place de l'acheteur. Rassemblez les documents, réparez les petits défauts, faites de belles photos honnêtes. Le prix, c'est le marché qui le fixe, pas les souvenirs : écoutez celui qui vous apporte les chiffres des ventes réelles, pas celui qui vous promet le montant le plus élevé. Et si vous vendez pour racheter, je conseille en général de vendre d'abord et de prendre le temps nécessaire entre l'offre et l'acte pour chercher calmement le nouveau logement.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Mon prix repose-t-il sur des ventes réelles ou sur un souhait ?

? Ai-je tous les documents prêts avant de publier ?

? Qu'est-ce qui rend vraiment une offre solide ?



POUR ALLER PLUS LOIN · AU-DELÀ DU PRIX

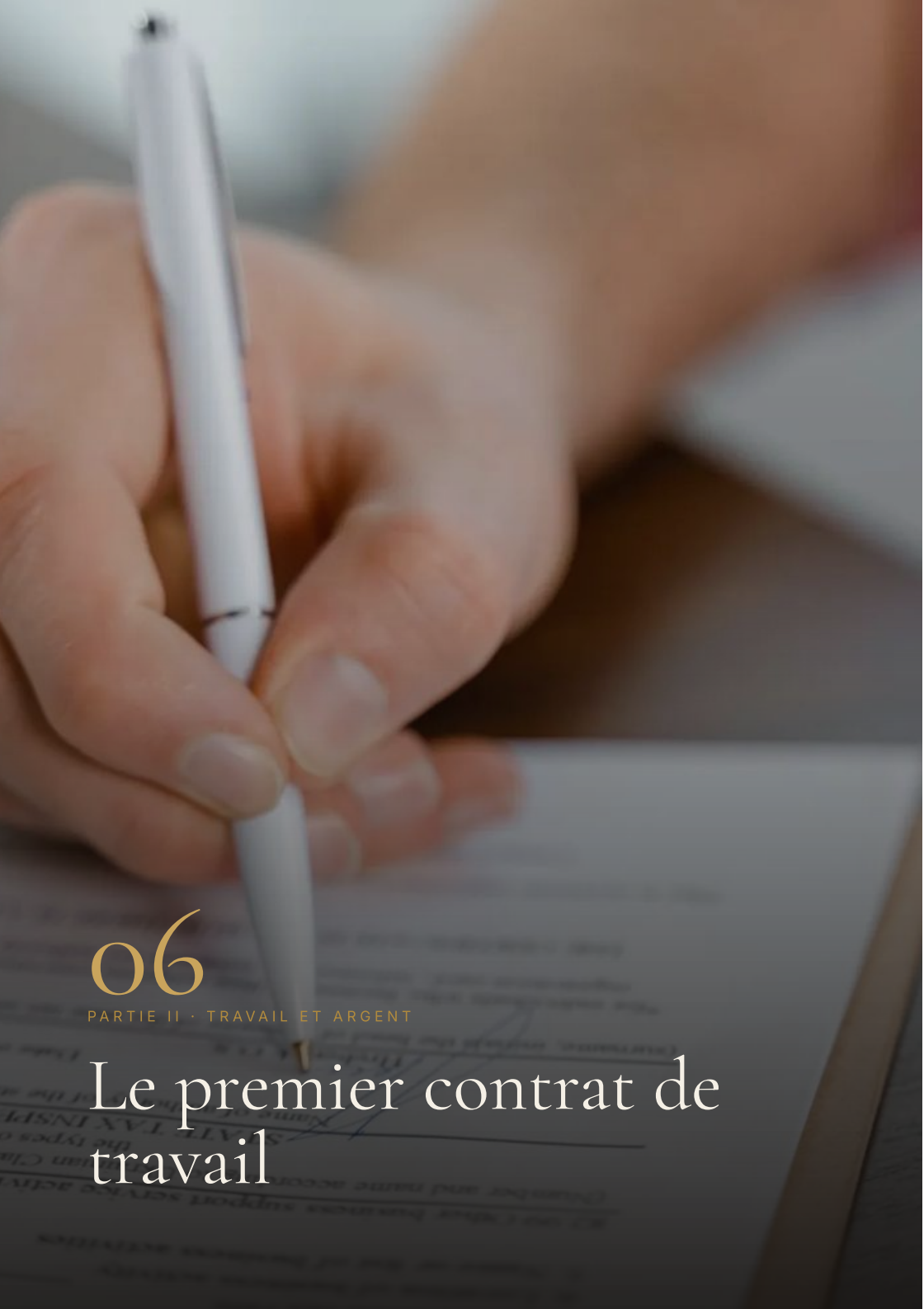
Au-delà du prix suit la vente du début à la fin : décision, valeur, préparation, annonce, visites, négociation.



PARTIE II

Travail et argent

Le contrat, la fiche de salaire, la banque, le prêt.



06

PARTIE II · TRAVAIL ET ARGENT

Le premier contrat de travail

Le premier contrat de travail se signe presque toujours avec enthousiasme et presque jamais en le lisant vraiment. J'ai eu beaucoup de salariés, et j'ai vu le contrat de l'autre côté de la table : beaucoup de malentendus naissent précisément des lignes que personne n'a lues.

Chaque pays a ses règles, mais les questions à se poser sont toujours les mêmes.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Ne regarder que le salaire brut**
   Ce qui compte pour vivre, c'est le net, et ce qui change la vie, ce sont les horaires, les congés, les avantages et les possibilités d'évoluer.

2. **Ignorer la période d'essai**
   Pendant l'essai, les deux parties peuvent rompre plus facilement. Savoir combien de temps elle dure et comment elle fonctionne évite les surprises.

3. **Ne pas lire les clauses de sortie**
   Préavis, clause de non-concurrence, remboursement de formation : ce sont les lignes qui comptent le jour où vous partez.

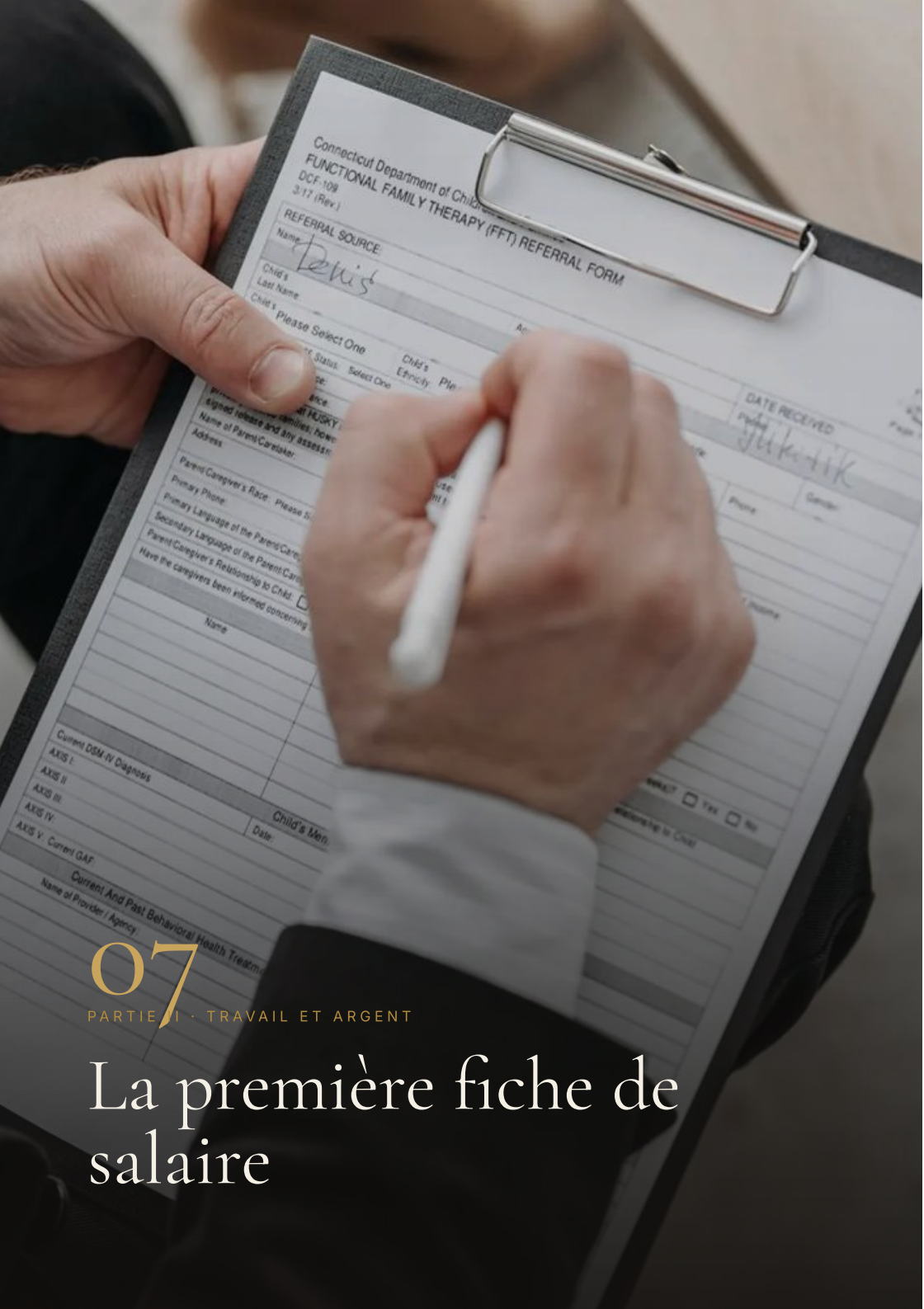
4. **Accepter des promesses orales**
   Ce qui n'est pas écrit dans le contrat, aux yeux de la loi, n'existe souvent pas.

MON CONSEIL

Avant de signer, demandez une copie du contrat et lisez-la tranquillement chez vous, pas dans un bureau devant quelqu'un qui attend votre signature. Si quelque chose n'est pas clair, demandez-le par écrit. Un bon employeur ne s'offusque pas d'une question : il s'inquiète davantage de ceux qui signent sans lire.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

- ? Combien toucherai-je net chaque mois ?
- ? Que se passe-t-il si je veux partir ?
- ? Tout ce qu'on m'a promis est-il écrit ?



07

PARTIE II · TRAVAIL ET ARGENT

La première fiche de salaire

La première fiche de salaire est une petite déception pour presque tout le monde : le chiffre en bas est plus bas que prévu. Ce n'est pas une erreur. C'est la différence entre brut et net, et c'est le bon moment pour apprendre à la lire.

La fiche de salaire n'est pas qu'un reçu. C'est le document qui vous servira pour louer un logement, demander un prêt, prouver vos revenus.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Ne jamais la vérifier**
   Des erreurs sur les heures, les congés ou les heures supplémentaires arrivent. Si vous ne les voyez pas, personne ne les corrigera.

2. **Ne pas savoir ce qui est retenu**
   Impôts et cotisations ne sont pas de l'argent perdu : ils financent la retraite, la santé et le chômage. Les comprendre aide à planifier.

3. **Dépenser le premier salaire comme s'il était entièrement libre**
   Loyer, dépenses fixes et épargne se retirent d'abord, pas à la fin du mois.

4. **Jeter ses fiches de salaire**
   Pour louer ou demander un prêt, on vous demandera toujours les dernières. Gardez-les toutes, en ordre.

MON CONSEIL

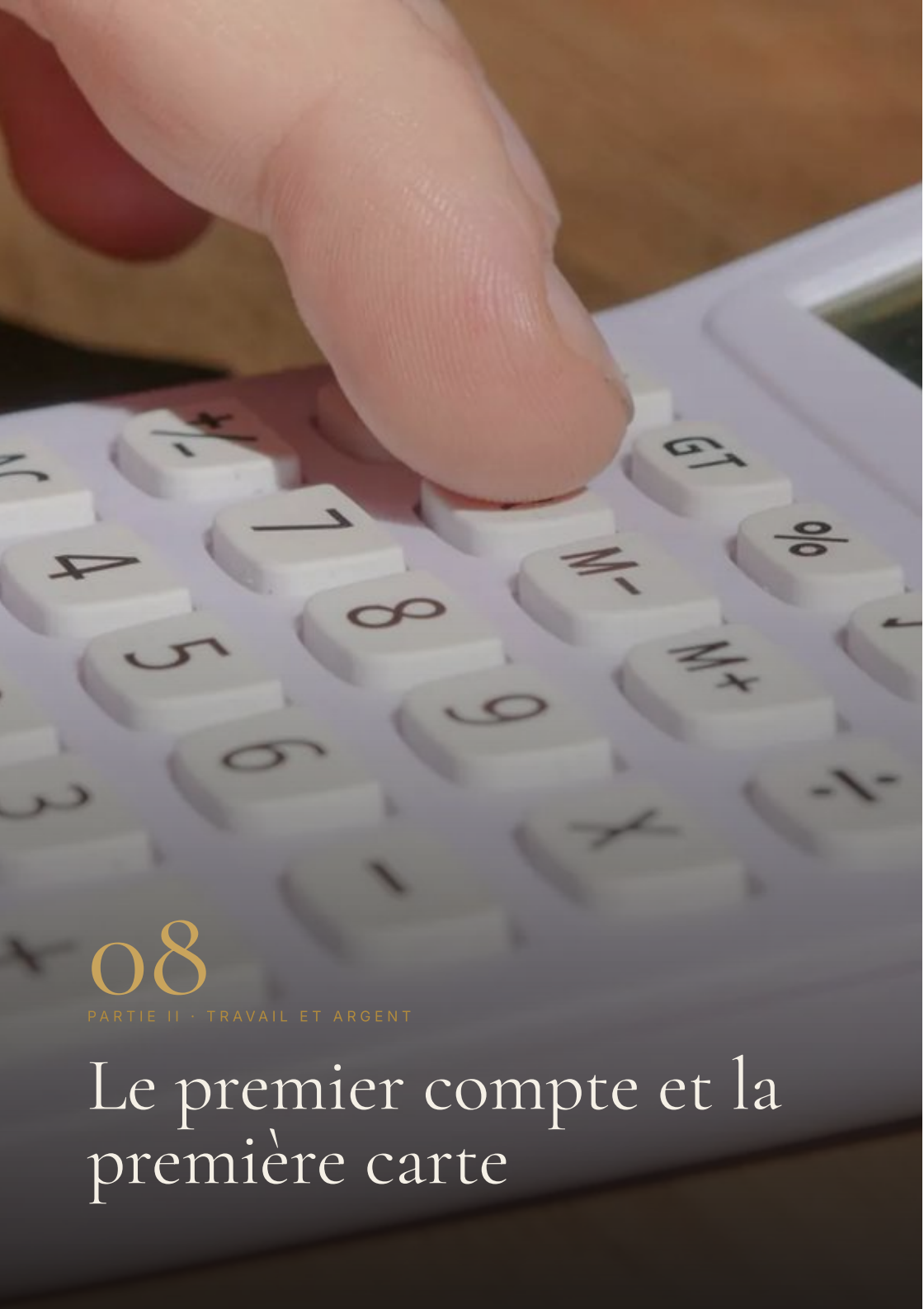
Le premier mois, asseyez-vous avec votre fiche de salaire et une feuille. Écrivez le net, retirez le loyer, les dépenses fixes et une somme à mettre de côté. Ce qui reste, c'est ce que vous pouvez vraiment dépenser. Cela paraît banal, mais c'est l'habitude qui sépare ceux qui respirent en fin de mois de ceux qui attendent le salaire suivant.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Est-ce que je sais lire chaque ligne de ma fiche de salaire ?

? Combien me reste-t-il après les dépenses fixes ?

? Où est-ce que je les range ?



08

PARTIE II · TRAVAIL ET ARGENT

Le premier compte et la première carte

Je travaille dans une ville de banques, et chaque jour je parle avec des personnes qui y travaillent. Le premier compte et la première carte semblent une formalité. En réalité, c'est le premier contrat financier de votre vie, et les petits frais, répétés chaque mois pendant des années, deviennent grands.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Choisir la banque par commodité**
   Le compte ouvert à la hâte le premier jour coûte souvent plus que nécessaire. Comparez frais, cartes et commissions.

2. **Confondre carte de débit et carte de crédit**
   Avec une carte de crédit, vous dépensez aujourd'hui de l'argent que vous rembourserez demain. Mal utilisée, elle coûte des intérêts élevés.

3. **Ne pas activer les protections**
   Alertes sur les opérations, plafonds de dépenses, blocage rapide : dix minutes de réglages évitent de gros problèmes.

4. **Donner ses données à qui les demande**
   Aucune banque sérieuse ne vous demande des codes ou des mots de passe par téléphone ou par message.

MON CONSEIL

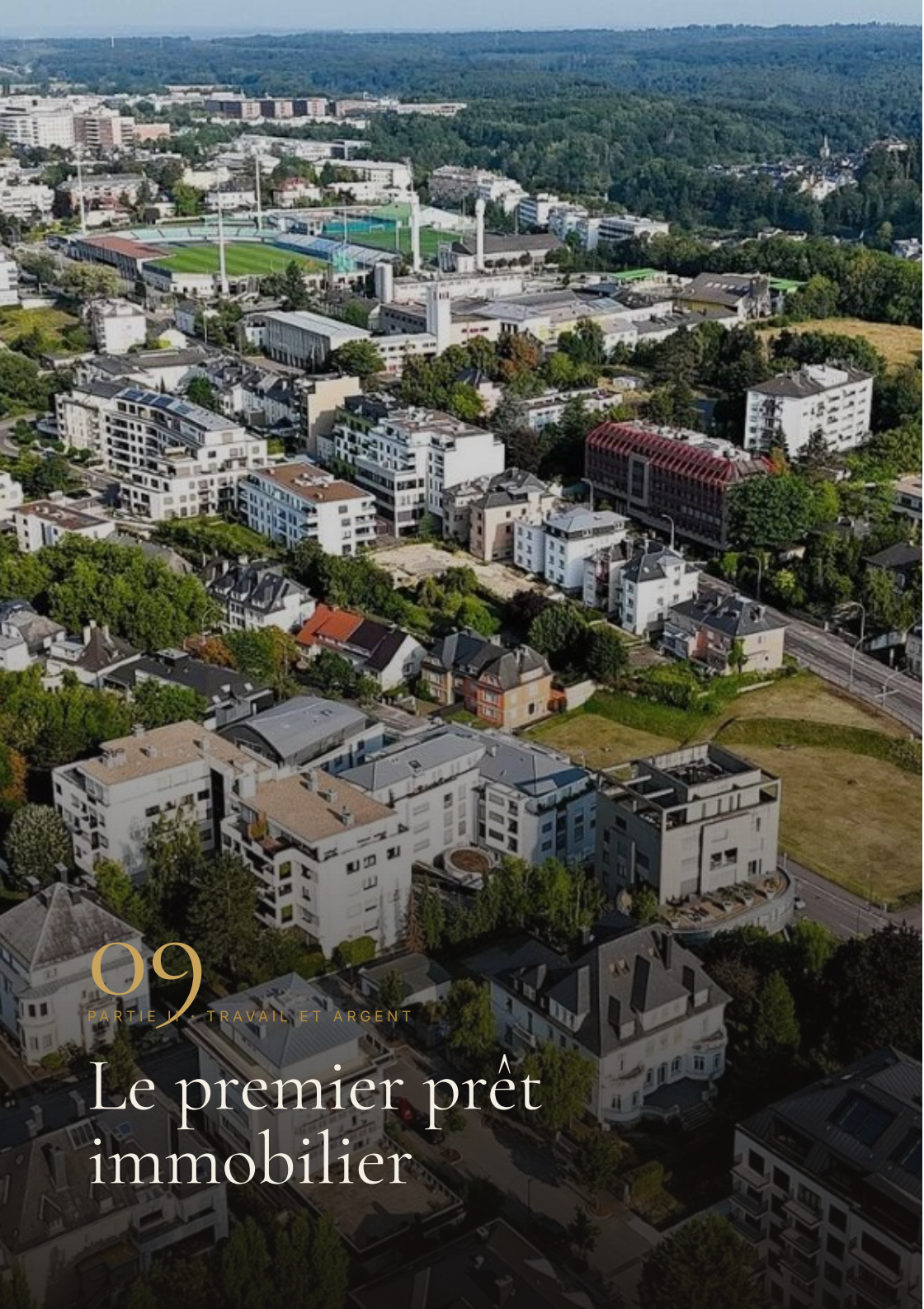
Gardez un compte pour les dépenses courantes et un autre, séparé, pour l'épargne. L'argent que l'on ne voit pas, on ne le dépense pas. Et vérifiez vos opérations chaque semaine : c'est le moyen le plus simple de repérer tôt un prélèvement erroné ou une fraude.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Combien me coûte ce compte en un an ?

? De quel type de carte ai-je vraiment besoin ?

? Ai-je activé les alertes et les plafonds ?



09

PARTIE II · TRAVAIL ET ARGENT

Le premier prêt immobilier

Le premier prêt immobilier est un contrat qui vous accompagne pendant vingt ou trente ans. On le choisit souvent en ne regardant que la mensualité, et la mensualité n'est qu'une partie de l'histoire.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Ne regarder que la mensualité**
   Ce qui compte, c'est le coût total : taux, frais, assurances et durée. Une petite mensualité sur trente ans peut coûter bien plus.

2. **Ne demander qu'une seule offre**
   Les banques ne proposent pas toutes les mêmes conditions. Deux ou trois propositions changent souvent le résultat.

3. **Ne pas avoir d'apport**
   Les banques financent rarement à cent pour cent. Il faut de l'épargne pour l'apport et pour les frais.

4. **Chercher un logement avant de connaître son budget**
   Savoir d'abord combien la banque vous prête fait de vous un acheteur crédible.

MON CONSEIL

Avant de chercher un logement, passez à la banque. Savoir combien vous pouvez obtenir, et à quelles conditions, change votre façon de chercher et la façon dont les vendeurs vous voient. Et souvenez-vous que la mensualité doit tenir dans votre budget aussi les mois difficiles, pas seulement les bons.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

- ? Combien paierai-je au total, pas seulement par mois ?
- ? Ai-je comparé au moins deux banques ?
- ? Combien puis-je dépenser sans vivre seulement pour le remboursement ?



POUR ALLER PLUS LOIN · AU-DELÀ DE L'ANNONCE

Le vrai budget d'un achat, prêt compris, est expliqué pas à pas dans Au-delà de l'annonce.

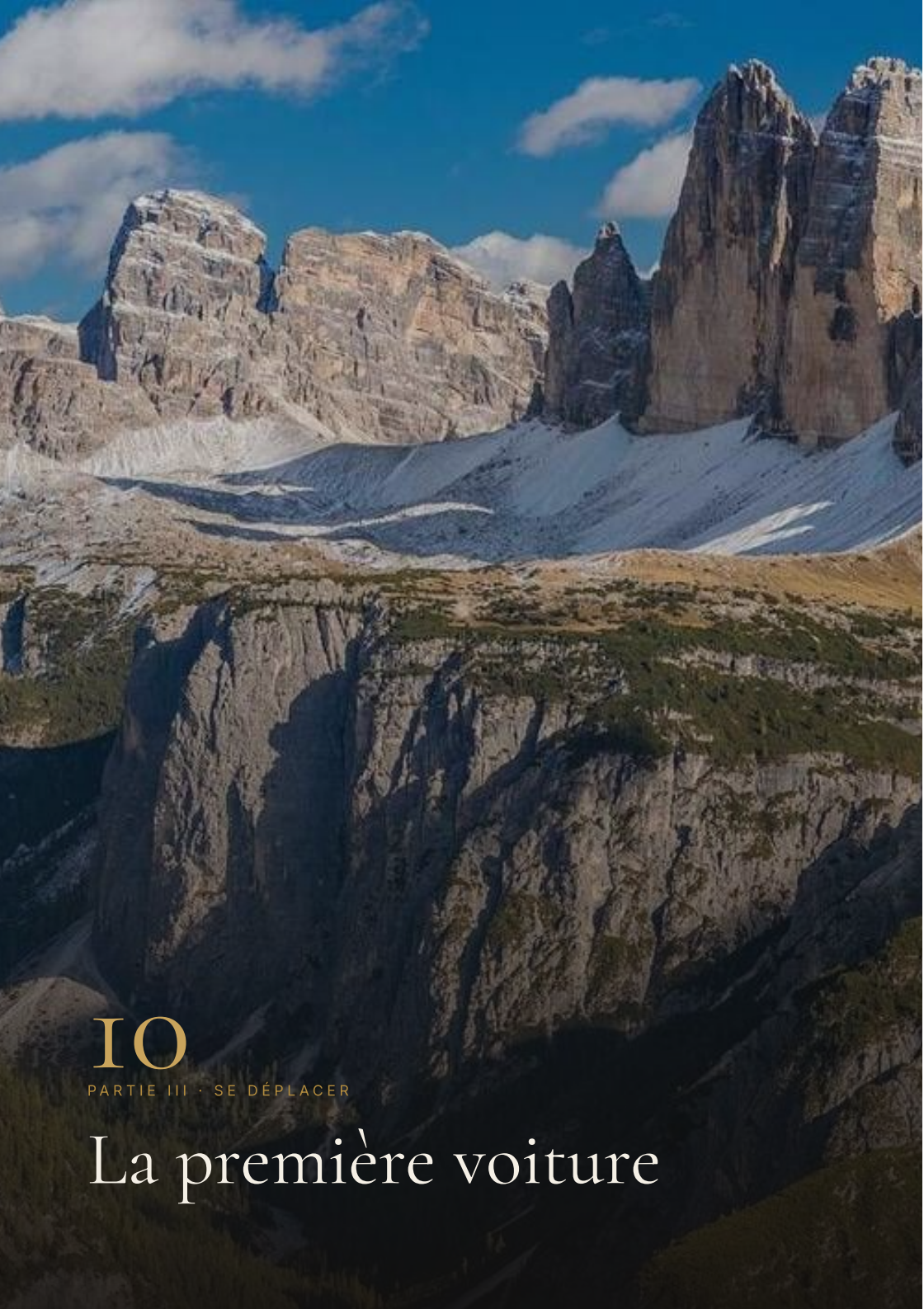


III

PARTIE III

Se déplacer

La première voiture et les premiers voyages.



10

PARTIE III · SE DÉPLACER

La première voiture

La première voiture se choisit presque toujours avec le cœur et se paie pendant des années avec le portefeuille. Le prix d'achat n'est que le début : assurance, carburant, entretien, stationnement et décote font le reste.

Et avant de l'acheter, la question à se poser est une autre : en ai-je vraiment besoin ? Dans beaucoup de villes bien desservies par les transports publics, la réponse est non.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Ne regarder que le prix**
   Pour un jeune conducteur, l'assurance peut coûter presque autant que la voiture. Demandez un devis avant de choisir le modèle.

2. **Acheter d'occasion sans contrôles**
   Carnet d'entretien, kilométrage, accidents, un essai sur route et, si possible, un mécanicien de confiance.

3. **Tout financer sans faire les comptes**
   Les mensualités confortables cachent souvent des intérêts élevés et un gros paiement final.

4. **Oublier le stationnement**
   En ville, trouver où la garer peut coûter du temps et de l'argent chaque jour.

MON CONSEIL

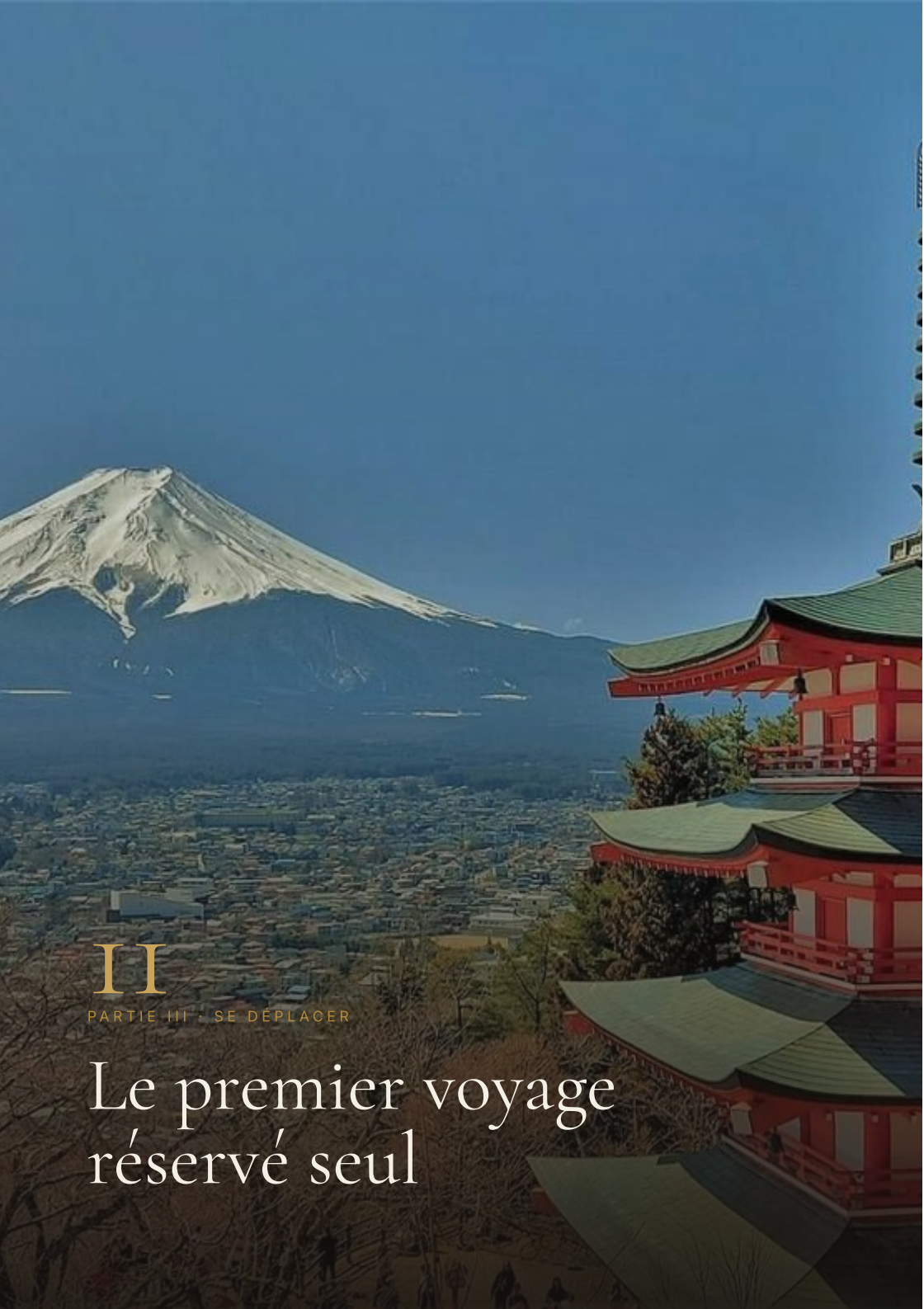
Avant de choisir une voiture, calculez combien elle vous coûtera chaque mois, tout compris, et comparez avec ce que vous dépenseriez en transports publics, taxis et quelques locations. Le résultat surprend parfois. Et si vous l'achetez, faites toujours contrôler une occasion par quelqu'un de confiance avant de payer.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Combien me coûtera-t-elle par mois, tout compris ?

? Ai-je fait contrôler la voiture par quelqu'un de confiance ?

? En ai-je vraiment besoin, ou puis-je m'en passer ?



II

PARTIE III · SE DÉPLACER

Le premier voyage réservé seul

Réserver un voyage aujourd'hui semble très facile : deux clics et vous avez vol et hôtel. C'est justement pour cela qu'on se trompe. Les meilleures offres ont souvent des conditions cachées, et les problèmes apparaissent une fois parti.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Réserver le tarif le plus bas sans lire**
   Bagage, modifications, annulation : souvent non compris, et ils coûtent plus que la différence de prix.

2. **Ne pas vérifier documents et visas**
   Passeport valide, visas, règles d'entrée : on les vérifie avant de payer, pas à l'aéroport.

3. **Choisir l'hébergement sur les seules photos**
   L'emplacement, les avis récents et les conditions d'annulation comptent plus que la photo de la piscine.

4. **Partir sans assurance**
   Une dépense médicale à l'étranger peut coûter très cher. Une assurance voyage coûte peu.

MON CONSEIL

Lisez les conditions avant le prix. Bagage, modifications et annulation valent souvent plus que les quelques euros d'écart entre deux tarifs. Et gardez tout au même endroit, dans votre téléphone et en copie : billets, réservations, documents, numéros utiles.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Qu'est-ce qui est compris dans le prix que je vois ?

? Mes documents sont-ils valables pour ce pays ?

? Que se passe-t-il si je dois annuler ?

Atlante del Mondo

POUR ALLER PLUS LOIN · ATLANTE DEL MONDO

Sur Atlante del Mondo, vous trouverez des guides des pays, des itinéraires et des conseils pratiques pour préparer votre voyage, en italien, anglais et français.



12

PARTIE III · SE DÉPLACER

Le premier voyage seul

Le premier voyage seul est l'une de ces premières fois qui changent une personne. On en revient différent : plus sûr de soi, plus libre. Mais voyager seul demande un peu plus de préparation, parce qu'il n'y a personne avec qui partager les problèmes.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Partir sans dire à personne où vous allez**
   Laissez votre itinéraire à une personne de confiance et donnez des nouvelles de temps en temps.

2. **Arriver de nuit dans un endroit inconnu**
   Si possible, organisez la première arrivée de jour, avec l'hébergement déjà réservé.

3. **Garder tout au même endroit**
   Argent, cartes et documents répartis en deux endroits : si vous en perdez un, vous avez l'autre.

4. **Remplir chaque journée**
   Seul, on se fatigue davantage. Laissez de la place pour vous reposer et pour les surprises.

MON CONSEIL

Faites votre premier voyage seul dans un endroit facile, où vous vous sentez à l'aise, et gardez une marge de temps et d'argent pour les imprévus. Pas besoin d'aller loin pour vivre l'expérience : il faut partir préparé et se laisser un peu de liberté.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Qui sait où je suis, chaque jour ?

? Comment rejoindre mon hébergement le premier soir ?

? Que faire si je perds mon téléphone ou mon portefeuille ?

Atlante del Mondo

POUR ALLER PLUS LOIN · ATLANTE DEL MONDO

Atlante del Mondo propose des guides et des itinéraires pensés aussi pour ceux qui voyagent seuls.



13

PARTIE III · SE DÉPLACER

Le premier voyage long-courrier

Le premier voyage à l'autre bout du monde se prépare des mois à l'avance, et c'est normal. Décalage horaire, climat, vaccins, visas, distances : tout est plus grand, y compris les erreurs.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Vouloir tout voir**
   Dans un grand pays, trois villes en une semaine, ce sont trois jours passés à se déplacer.

2. **Sous-estimer le décalage horaire**
   Le premier jour, et parfois le deuxième, doivent rester légers.

3. **Oublier la saison**
   À l'autre bout du monde, l'été peut être la saison des pluies.

4. **Ne pas se renseigner sur la santé et les documents**
   Vaccins recommandés, visas et règles d'entrée se vérifient sur les sites officiels, bien à l'avance.

MON CONSEIL

Moins d'étapes, plus de temps. Le souvenir d'un grand voyage, ce n'est pas le nombre de villes vues, mais les heures vraiment passées quelque part. Choisissez deux ou trois bases, organisez calmement les longs trajets et gardez au moins une journée libre pour récupérer du voyage.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Quelle saison est-ce là-bas, aux dates de mon départ ?

? Combien d'étapes puis-je vraiment faire sans courir ?

? Quels documents et quels vaccins faut-il ?

Atlante del Mondo

POUR ALLER PLUS LOIN · ATLANTE DEL MONDO

Sur Atlante del Mondo, vous trouverez les fiches des pays et les itinéraires pour organiser votre premier grand voyage.



IV

PARTIE IV

Se présenter et se souvenir

La garde-robe de travail et l’histoire de son propre nom.



14

PARTIE IV · SE PRÉSENTER ET SE SOUVENIR

La première garde-robe de travail

Le premier vrai travail apporte une question : comment m'habiller ? Et presque toujours une mauvaise réponse : acheter beaucoup, vite, au prix le plus bas. Quelques mois plus tard, la moitié de ces vêtements est bonne à jeter.

J'ai grandi au milieu des vêtements : mon père fabriquait des vêtements à Turin, la famille avait des boutiques et un commerce de gros, et j'ai travaillé dès mon plus jeune âge dans les boutiques et sur les marchés. Depuis, je regarde un vêtement en partant de l'étiquette et du tissu, pas du prix affiché.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1 **Acheter beaucoup au lieu d'acheter bien**
Quelques bonnes pièces qui vont ensemble valent plus qu'une armoire pleine de choses qui ne durent pas.

2 **Ne pas lire l'étiquette**
La composition en dit long sur la qualité et sur la façon dont le vêtement vieillira.

3 **Se fier aux soldes**
Un prix barré ne dit pas ce que vaut un vêtement. Il dit seulement combien on veut vous faire croire que vous économisez.

4 **Oublier la coupe**
Un vêtement cher qui tombe mal reste un mauvais vêtement.

MON CONSEIL

Commencez par quelques pièces bien faites, dans des couleurs faciles qui vont toutes ensemble. Essayez toujours, regardez les coutures, lisez l'étiquette. Un bon vêtement se reconnaît avant même de regarder le prix, et il dure des années au lieu de quelques mois.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Cette pièce va-t-elle avec au moins trois choses que j'ai ?

? Que dit l'étiquette ?

? L'achèterais-je sans la remise ?



POUR ALLER PLUS LOIN · AU-DELÀ DE L'ÉTIQUETTE

Au-delà de l'étiquette est le manuel complet pour reconnaître la vraie qualité des vêtements et construire une garde-robe qui dure.



15

PARTIE IV · SE PRÉSENTER ET SE SOUVENIR

La première fois que vous cherchez vos racines

Tôt ou tard, presque tout le monde se demande d'où vient son nom. C'est une très belle curiosité, et un terrain plein de pièges : sites qui vendent des blasons, arbres généalogiques inventés, parentés illustres tenues pour certaines.

J'ai fait ce voyage avec le nom que je porte, et j'ai appris qu'il n'y a qu'une règle : séparer ce qui est documenté de ce que l'on aimerait croire.

LÀ OÙ L'ON SE TROMPE

1. **Croire que le même nom signifie la même famille**
   Porter un nom n'est pas une preuve de parenté. C'est seulement le point de départ de la recherche.

2. **Acheter un blason en ligne**
   Les blasons appartenaient aux familles, pas aux noms.

3. **Partir des nobles au lieu de soi-même**
   Une recherche sérieuse part des parents et des grands-parents, avec de vrais documents, et remonte un pas après l'autre.

4. **Se fier à une seule source**
   Chaque information doit être confrontée aux archives.

MON CONSEIL

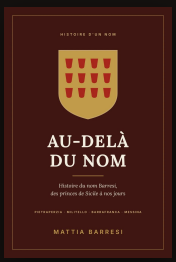
Partez des documents que vous avez chez vous et des récits des plus âgés, tant que vous pouvez encore les interroger. Notez tout, avec les dates et les sources. Puis allez aux archives, une à la fois. C'est un travail lent, mais chaque vrai document vaut plus que cent histoires trouvées sur internet.

TROIS QUESTIONS AVANT DE DÉCIDER

? Que sais-je vraiment, documents à l'appui, de mes grands-parents ?

? D'où vient cette information ?

? Où sont les archives du lieu d'où je viens ?



POUR ALLER PLUS LOIN · AU-DELÀ DU NOM

Au-delà du nom raconte l'histoire documentée du nom Barresi et explique comment chercher un ancêtre, pas à pas.



V

MATTIA BARRESI

La collection

Chaque livre de la collection part de la même idée : le prix ne dit presque rien. Ce qui compte, c’est ce qu’il y a derrière.

Dans les pages qui suivent, chaque livre est présenté en détail : à qui il s’adresse, ce que l’on apprend, comment il est construit, et de vraies premières pages à feuilleter.

GUIDE PRATIQUE DE LA QUALITÉ DES VÊTEMENTS



AU-DELÀ DE L'ÉTIQUETTE

Comment reconnaître la vraie qualité et démasquer le faux luxe

FIBRE · TISSU · CONSTRUCTION
COUPE · DURÉE · PRIX

MATTIA BARRESI

VOLUME I · GUIDE PRATIQUE DE LA QUALITÉ DES VÊTEMENTS

VOLUME I · GUIDE PRATIQUE DE LA QUALITÉ DES VÊTEMENTS

Au-delà de l'étiquette

Reconnaître la vraie qualité des vêtements et démasquer le faux luxe

La différence entre un bon vêtement et un vêtement décevant est rarement inscrite sur l'étiquette du prix. Elle tient à la fibre, au fil, au tissu, aux coutures, à la coupe et à la manière dont une pièce vieillit après vingt lavages.

Dans ce guide pratique, j'explique comment lire une étiquette jusqu'au bout, reconnaître les coutures bien faites et les défauts qui ne se voient pas au premier regard, choisir manteaux, chemises, pulls, jeans et chaussures, et se protéger des fausses soldes, du faux luxe et du greenwashing. Le but est simple : construire une garde-robe qui dure et dépenser là où cela en vaut vraiment la peine.

À QUI IL S'ADRESSE

À ceux qui veulent mieux dépenser pour leurs vêtements, cesser d'acheter des pièces qui durent une saison et reconnaître la vraie qualité, sans se laisser guider par la marque ou la remise.

CE QUE VOUS APPRENDREZ

- Lire une étiquette de composition et comprendre ce qu'elle dit vraiment
- Contrôler coutures, boutons, fermetures et doublures en cabine en deux minutes
- Distinguer un manteau, une chemise ou des chaussures bien faits d'une copie chère
- Reconnaître les fausses remises, le faux luxe et les promesses vertes vides
- Entretenir ses vêtements pour qu'ils durent des années et non des mois

COMMENT IL EST CONSTRUIT

I Les bases que personne ne vous explique

II Examiner la qualité sur le terrain

III Guide pratique pièce par pièce

IV Chimie, confort et conscience

V Où et comment on achète vraiment

VI Entretien, durée, erreurs et réparations

VII Couleur, style et garde-robe

VIII La méthode

507	46	8	54
PAGES	CHAPITRES	PARTIES	PHOTOS

En italien, anglais et français

BROCHÉ

34,90 €

NUMÉRIQUE

14,90 €

Lire. Toucher. Observer. Essayer. Comparer.

Table des matières

Histoires de terrain 1

PARTIE I – Les bases que personne ne vous explique

1 Ce que signifie vraiment la qualité d'un vêtement 9
2 Pourquoi tant de vêtements s'abîment si vite aujourd'hui 17
3 Les fibres textiles 25
4 Les tissus 40
5 Comment lire correctement les étiquettes 52

PARTIE II – Examiner la qualité sur le terrain

6 Les contrôles à faire avant de payer 63
7 Coutures, boutons, fermetures et doublures 73
8 Bien-aller, tailles et proportions 83
9 Les vrais défauts des vêtements 95

PARTIE III – Guide pratique pièce par pièce

10 Tee-shirts et polos 110
11 Chemises et chemisiers 121
12 Pulls, laine et cachemire 135
13 Pantalons et jeans 149
14 Costumes, vestes et manteaux 160
15 Vêtements de sport et techniques 173
16 Chaussures, sacs et maroquinerie 190
17 Sous-vêtements, chaussettes et vêtements de nuit 206
18 La garde-robe masculine 219
19 La garde-robe féminine 232
20 Vêtements pour enfants et bébés 243
21 Bien acheter en dépensant moins 252

PARTIE IV – Chimie, confort et conscience

Histoires de terrain

Avant la méthode, d'où elle vient. Les histoires de ce chapitre viennent de mon expérience.

Qui vous parle

J'ai grandi à Turin, au milieu des vêtements. Mon père fabriquait des vêtements pour femmes, et ma famille a compté jusqu'à dix-sept boutiques de prêt-à-porter féminin, un commerce de gros et des étals sur les marchés. J'ai passé ma jeunesse entre les tissus, les cartons, les étiquettes et les clientes.

Puis la vie m'a mené ailleurs. Depuis plus de vingt ans je travaille dans l'immobilier, depuis douze ans au Luxembourg, et j'ai vu des milliers de logements. On pourrait croire que c'est un autre monde. En réalité, le métier est le même : regarder une chose qui a un prix et comprendre ce qu'elle vaut vraiment.

C'est un regard que j'ai appris enfant, à côté de mon père, et que je n'ai jamais perdu. Ce livre est ma façon de vous le transmettre.

J'ai grandi au milieu des vêtements

Mon père fabriquait des vêtements pour femmes, et toutes les boutiques que ma famille a eues vendaient du prêt-à-porter féminin. Nous avions aussi un commerce de gros.

Enfant, j'allais avec lui acheter chez les grossistes de toute l'Italie : à Brescia, à Bologne, et surtout à Prato, la capitale italienne du prêt-à-porter rapide, où beaucoup d'ateliers étaient désormais tenus par des fabricants chinois. À Prato, nous achetions directement aux fabricants, sans intermédiaires.

Quand la famille est arrivée à dix-sept boutiques, nos achats se comptaient en centaines de milliers d'euros. Des milliers et des mil-

liers de pièces à choisir, contrôler, trier et répartir. Approvisionner dix-sept boutiques vous apprend vite que chaque erreur d'achat se multiplie : un mauvais tissu, ce n'est pas un mauvais vêtement, ce sont des centaines de vêtements qui restent sur les étagères.

Pour moi, ces voyages étaient une école. Je regardais mon père prendre un vêtement, le retourner, regarder les coutures à l'intérieur, frotter le tissu entre ses doigts, et comprendre en quelques secondes s'il valait le prix qu'on lui demandait. Il ne regardait jamais l'étiquette en premier.

Ce geste, je l'ai appris de lui, et je le garde aujourd'hui encore, dans chaque boutique où j'entre. Ce livre est, au fond, une tentative d'enseigner à chacun ce qu'il m'a appris sans même l'expliquer.

Le marché et la boutique

Nous avions des boutiques et nous avions des étals sur les marchés. Ce sont deux mondes différents, et les deux sont nécessaires.

En boutique, le produit coûtait plus cher : il y avait la vitrine, l'éclairage, la vendeuse, la cabine d'essayage, la nouvelle saison. Au marché, nous vendions beaucoup de vêtements à petit prix, accessibles à tous. Et nous vendions aussi les invendus des boutiques, ce qui n'était pas parti en fin de saison : à trois euros, cinq, sept, dix.

À quoi sert le marché ? À deux choses. Il donne à tout le monde, même à ceux qui ont peu d'argent, la possibilité de s'acheter un vêtement. Et il permet au vendeur d'écouler le stock restant pour faire de la place à la nouvelle saison. C'est aussi à cela que servent les grossistes : faire tourner la marchandise.

Pour l'acheteur, la leçon est importante. Au marché, vous pouvez trouver un excellent vêtement pour quelques euros, si c'est un invendu d'une bonne boutique, et un très mauvais au même prix. L'étal ne vous dit pas lequel des deux vous tenez en main. La fibre, le tissu et les coutures, si. Un prix bas n'est pas la garantie d'une bonne affaire, pas plus qu'un prix élevé n'est la garantie de la qualité.

Le même vêtement, deux prix

Ayant travaillé à la fois au marché et en boutique, j'ai vu une chose que peu de clients savent : parfois le même vêtement, ou un vête-

GUIDE PRATIQUE POUR ACHETER UN LOGEMENT



AU-DELÀ DE L'ANNONCE

Comment reconnaître la vraie valeur d'un logement et éviter les erreurs qui coûtent des années

EMPLACEMENT · ÉTAT · DOCUMENTS
BUDGET · NÉGOCIATION · CONTRAT

MATTIA BARRESI

VOLUME II · GUIDE PRATIQUE POUR ACHETER UN LOGEMENT

VOLUME II · GUIDE PRATIQUE POUR ACHETER UN LOGEMENT

Au-delà de l'annonce

Reconnaître la vraie valeur d'un logement et éviter les erreurs qui coûtent des années

Les photos, les mètres carrés et le prix de l'annonce ne racontent qu'une partie de l'histoire. Le reste se trouve dans les documents, l'immeuble, le quartier, les charges et les questions que personne ne pose pendant une visite.

Après vingt et un ans dans l'immobilier, j'ai écrit le guide que je donnerais à un ami avant son premier achat : établir le vrai budget, lire une annonce entre les lignes, estimer la valeur par comparaison, visiter avec méthode, vérifier les documents et la copropriété, faire une offre et négocier sereinement. L'édition française présente les règles de la France, de la Belgique et du Luxembourg.

À QUI IL S'ADRESSE

À ceux qui s'apprêtent à acheter un logement, surtout pour la première fois, et veulent comprendre ce qu'il vaut vraiment, éviter les erreurs qui coûtent des années et arriver chez le notaire sans surprises.

CE QUE VOUS APPRENDREZ

- Calculer le vrai coût d'un achat, et pas seulement le prix
- Lire une annonce et repérer ce qu'elle ne dit pas
- Estimer la valeur avec des références réelles avant de faire une offre
- Visiter avec une liste de contrôle, pièce par pièce
- Faire une offre, négocier et signer sans mauvaise surprise

COMMENT IL EST CONSTRUIT

I Avant de chercher

II Lire le marché et les annonces

III La visite

IV Les documents

V Offre, négociation et signature

VI Les cas particuliers

VII Après l'achat

VIII La méthode

219	34	8	44
PAGES	CHAPITRES	PARTIES	PHOTOS

En italien, anglais et français

BROCHÉ

26,90 €

NUMÉRIQUE

12,90 €

Chercher. Visiter. Vérifier. Négocier. Signer.

Table des matières

Introduction 1
Histoires de terrain 4

PARTIE I – Avant de chercher

1 Ce que veut dire bien acheter un logement 12
2 Comprendre ce dont vous avez vraiment besoin 18
3 Le vrai budget : tous les coûts d'un achat 24
4 Le prêt immobilier sans mystère 32
5 Acheter ou louer ? 39

PARTIE II – Lire le marché et les annonces

6 Comment se forme le prix d'un logement 46
7 Lire une annonce 52
8 Estimer la valeur soi-même 58
9 Le quartier et l'emplacement 64

PARTIE III – La visite

10 Préparer la visite 70
11 Structure, fissures et humidité 74
12 Les installations 81
13 Lumière, orientation et bruit 88
14 La copropriété 93
15 Énergie et confort 99
16 La deuxième visite et les questions au vendeur 104
17 Quand faire appel à un professionnel 108

PARTIE IV – Les documents

18 Qui vend vraiment 114
19 Conformité : le logement réel et le logement sur le papier 119

Introduction

Pourquoi j'ai écrit ce livre



Un séjour lumineux : derrière chaque annonce il y a un logement à comprendre, pas seulement à regarder.

Je travaille dans l'immobilier depuis vingt et un ans, et depuis douze ans ma base est le Luxembourg, où j'accompagne surtout des personnes qui travaillent dans les banques, les fonds d'investissement, les grands cabinets de conseil et les multinationales. Ce sont des clients bien formés, habitués à lire des contrats, des bilans et des chiffres. Pourtant, quand il s'agit d'acheter un logement, beaucoup d'entre eux arrivent avec les mêmes questions et les mêmes craintes que n'importe qui.

Ce n'est pas étonnant. Le logement est le plus gros achat de la vie pour presque tout le monde, mais c'est aussi celui que l'on fait le moins souvent. Un professionnel expérimenté analyse des centaines d'opérations dans son métier, et achète un logement une,

deux, tout au plus trois fois dans sa vie. Il arrive à ce moment avec peu de pratique, beaucoup d'émotion et un marché qui parle une langue à part : surfaces pondérées, classes énergétiques, compromis, acomptes, charges de copropriété, conditions suspensives.

Ce que vous trouverez dans ces pages

Ce livre est né pour mettre de l'ordre. Ce n'est pas un manuel pour agents immobiliers ni un traité de droit. C'est un guide pratique pour ceux qui doivent acheter un logement et veulent le faire la tête froide, en sachant quoi regarder, quoi demander et quoi vérifier avant de signer.

J'ai découpé le parcours selon les étapes réelles d'un achat. On commence avant la recherche, quand il faut comprendre ce dont on a vraiment besoin et combien on peut dépenser sans se mettre en difficulté. Puis on apprend à lire le marché et les annonces, à visiter un bien avec méthode, à lire les documents, à faire une offre et à négocier. Viennent ensuite les cas particuliers, comme l'achat quand on vient d'un autre pays, l'investissement locatif et le bien à rénover, et enfin les premiers mois après l'acte. La dernière partie réunit le tout dans une méthode, une série de cas pratiques et une fiche d'évaluation à utiliser pendant les visites.

Un livre pour la France, la Belgique et le Luxembourg

Cette édition s'adresse à ceux qui achètent un logement en France, en Belgique ou au Luxembourg. La façon d'évaluer un logement, de reconnaître un défaut, de lire un prix ou de mener une négociation est la même sur tous ces marchés, et je le vois chaque jour dans mon travail : beaucoup de mes clients vivent au Luxembourg et hésitent entre un achat dans le pays, en Lorraine ou dans la province belge de Luxembourg. Ce qui change, ce sont les taxes, les contrats, les délais et les protections. Et les différences sont fortes : en France, l'acheteur a dix jours pour se rétracter après l'avant-contrat ; en Belgique et au Luxembourg, une offre acceptée vaut déjà vente.

C'est pourquoi vous trouverez dans presque tous les chapitres trois encadrés : **En France**, **En Belgique** et **Au Luxembourg**. Ils contiennent les principales règles et les principaux chiffres, à jour en

GUIDE PRATIQUE POUR VENDRE UN LOGEMENT



AU-DELÀ DU PRIX

Comment vendre son logement à sa juste valeur, au bon moment

VALEUR · DOCUMENTS · PRÉSENTATION
OFFRE · NÉGOCIATION · ACTE

MATTIA BARRESI

VOLUME III · GUIDE PRATIQUE POUR VENDRE UN LOGEMENT

VOLUME III · GUIDE PRATIQUE POUR VENDRE UN LOGEMENT

Au-delà du prix

Comment vendre son logement à sa juste valeur, au bon moment

Un prix mal choisi, un document manquant ou un mot de trop en visite peuvent coûter des mois et des milliers d'euros. La plupart des erreurs d'une vente naissent avant même la mise en vente.

Ce guide suit l'ordre réel d'une vente : la décision, la valeur, la préparation, l'annonce, les visites, le choix d'un agent, l'offre, la négociation et la signature. Il se termine par un calendrier en dix étapes, une fiche de trente contrôles et dix cas pratiques. L'édition française présente les règles de la France, de la Belgique et du Luxembourg.

À QUI IL S'ADRESSE

À ceux qui s'apprêtent à vendre et veulent vendre au bon prix, au bon moment, avec des documents en ordre et une négociation menée calmement.

CE QUE VOUS APPRENDREZ

- Calculer ce qui vous restera vraiment, avant de choisir un prix
- Estimer votre logement avec des ventes conclues, pas avec des annonces
- Préparer le logement et les documents sans rénover
- Choisir un agent et lire le mandat clause par clause
- Évaluer l'offre entière et négocier par écrit

COMMENT IL EST CONSTRUIT

I Avant de mettre en vente

II La valeur

III Préparer le logement

IV L'annonce

V Les visites

VI Avec un agent ou seul

VII Offre, négociation et signature

VIII La méthode

123	31	8	41
PAGES	CHAPITRES	PARTIES	PHOTOS

En italien, anglais et français

BROCHÉ

21,90 €

NUMÉRIQUE

9,90 €

Décider. Estimer. Préparer. Négocier. Signer.

Table des matières

Introduction 1
Histoires de terrain 3

PARTIE I – Avant de mettre en vente

1 Pourquoi vous vendez, et pourquoi c'est important 12
2 Le bon moment 16
3 Vendre avant ou après avoir acheté. 19
4 Les vrais coûts de la vente 22
5 Prêt, hypothèque et vente 26

PARTIE II – La valeur

6 Prix, valeur et attachement. 30
7 Estimer par comparaison. 32
8 Le prix de départ 36
9 L'estimation professionnelle et l'expertise de la banque . 39

PARTIE III – Préparer le logement

10 Les documents à préparer d'abord 43
11 Les travaux qui rapportent et ceux qui ne rapportent pas 47
12 Ordre, propreté et home staging 50

PARTIE IV – L'annonce

13 Les photos et le plan 54
14 Le texte de l'annonce 57
15 Où et comment publier. 60

PARTIE V – Les visites

16 Préparer les visites 63
17 Pendant la visite 66

Introduction

Pourquoi j'ai écrit ce livre



Un logement soigné et lumineux : le vendeur le connaît bien, mais doit apprendre à le voir avec les yeux de l'acheteur.

Je travaille dans l'immobilier depuis vingt et un ans. Pendant ce temps, j'ai vu des logements se vendre de toutes les manières possibles : bien, mal, vite, lentement, avec un agent, entre particuliers, après une succession, après une séparation, pour une mutation professionnelle ou simplement parce que la vie avait changé. Et j'ai remarqué une chose qui revient presque toujours : le vendeur connaît très bien son logement et très mal la vente.

Il en connaît chaque recoin, se souvient du prix de la cuisine, sait que le voisin du troisième est quelqu'un de bien et qu'en hiver le soleil entre jusqu'au canapé. Mais il ne sait pas ce que vaut réellement, sur le marché d'aujourd'hui, ce qu'il possède. Il ne sait pas quels documents le notaire lui demandera, combien il paiera d'impôts, ce qui se passe avec son prêt, comment lire une offre, ni pourquoi la maison du voisin, identique à la sienne, s'est vendue en un mois alors que la sienne est en vente depuis huit.

Le premier livre de cette collection, *Au-delà de l'étiquette*, apprenait à reconnaître la qualité des vêtements au-delà du prix inscrit sur l'étiquette. Le deuxième, *Au-delà de l'annonce*, se plaçait du côté de celui qui achète un logement. Ce livre traverse la rue et s'assoit de l'autre côté de la table : du côté de celui qui vend.

Ce que vous trouverez dans ces pages

Ce n'est pas un manuel pour agents immobiliers ni un traité de droit. C'est un guide pratique pour celles et ceux qui possèdent un logement et doivent, ou veulent, le vendre. Il suit l'ordre réel d'une vente : la décision, la valeur, la préparation, l'annonce, les visites, le choix d'un agent, l'offre, la négociation, la signature et ce qui vient après.

Chaque chapitre présente des principes valables partout et, lorsque c'est utile, des encadrés consacrés aux règles de trois pays : la France, la Belgique et le Luxembourg. Impôts, documents, contrats : les règles changent d'un pays à l'autre, et en Belgique d'une région à l'autre. Les lois et les chiffres sont à jour en novembre 2026 et ont été vérifiés auprès de sources officielles ou spécialisées. Mais les lois évoluent : avant de signer, la vérification finale doit toujours être faite avec votre notaire, votre conseiller fiscal ou un professionnel de confiance.

Vous trouverez aussi des tableaux de synthèse, des exemples chiffrés et des cas pratiques. Tous les exemples et tous les cas sont hypothétiques, construits pour expliquer un mécanisme : ils ne racontent pas l'histoire de personnes réelles.

Le point de départ

Bien vendre ne veut pas dire vendre au prix le plus élevé que l'on puisse imaginer. Cela veut dire vendre au prix le plus élevé que le marché puisse réellement payer, dans les délais dont vous avez besoin, sans surprise au moment de la signature et sans regret ensuite. Ce sont quatre objectifs différents, qui parfois se contredisent. Ce livre vous aide à les tenir ensemble.

Si, à la fin de votre lecture, vous savez regarder votre logement avec les yeux de celui qui l'achète, vous aurez déjà fait la moitié du travail.

HISTOIRE D'UN NOM



AU-DELÀ DU NOM

Histoire du nom Barresi,
des princes de Sicile à nos jours

PIETRAPERZIA · MILITELLO · BARRAFRANCA · MESSINA

MATTIA BARRESI

VOLUME IV · HISTOIRE D'UN NOM

VOLUME IV · HISTOIRE D'UN NOM

Au-delà du nom

Histoire du nom Barresi, des princes de Sicile à nos jours

Des chevaliers arrivés avec les Normands, des barons, des marquis, des princes. Un château sur un éperon rocheux, une ville qui porte encore leur nom, un parricide qui remonta jusqu'à Charles Quint, une princesse qui éleva le futur roi d'Espagne.

À partir des sources originales, de l'armorial sicilien de 1875 au dictionnaire biographique de la Treccani, je reconstitue l'histoire de la maison Barresi et je suis le nom après l'extinction de la maison : Messine, les archives perdues, les émigrés, et une méthode pratique pour quiconque veut rechercher ses propres ancêtres. Chaque date incertaine est signalée comme telle, et aucune descendance n'est affirmée sans preuve.

À QUI IL S'ADRESSE

À ceux qui portent le nom Barresi, à ceux qui aiment l'histoire de la Sicile et à quiconque veut apprendre à reconstruire avec méthode l'histoire d'un nom.

CE QUE VOUS APPRENDREZ

- D’où venaient les Barresi, et comment la maison s’éleva puis tomba
- Les vraies armoiries, telles que les décrit l’armorial sicilien de 1875
- Pourquoi Messine revient sans cesse dans l’histoire du nom
- Pourquoi les archives de Messine rendent la preuve si difficile
- Comment rechercher vos propres ancêtres, une génération à la fois

COMMENT IL EST CONSTRUIT

I Prologue : un nom de famille

II Les Barresi de l’histoire

III Le nom après la maison

IV Épilogue et annexes

70	17	2	15
PAGES	CHAPITRES	PARTIES	PHOTOS

En italien, anglais et français

BROCHÉ

16,90 €

NUMÉRIQUE

7,90 €

Porter le même nom n'est pas une preuve. C'est le début d'une recherche.

Table des matières

Prologue. Un nom de famille 1

PREMIÈRE PARTIE – Les Barresi de l'histoire

D'où vient un nom 5
Un chevalier venu du Nord 8
Au service des rois 11
La forteresse devenue palais. 14
L'âge d'or 19
Le parricide 22
Le prince astronome 25
La dame d'Espagne 27
L'autre branche 30
La ville qui porte le nom 33
Les armoiries. 35
La fin d'une lignée 37

DEUXIÈME PARTIE – Le nom après la maison

Les Barresi de Messine 42
Le nom aujourd'hui. 45
Les archives perdues 48
Comment rechercher un ancêtre 51
Voyage sur les lieux des Barresi. 54
Épilogue. Ce qui reste 56

ANNEXES – Pour s'orienter

Chronologie de la maison 60
Petit glossaire 62
Sources et bibliographie 63
Crédits photographiques. 65
L'auteur 67

Prologue. Un nom de famille

Avant de savoir qui nous sommes, nous savons comment nous nous appelons

Le nom de famille est la première chose que l'on reçoit et la dernière que l'on laisse. On ne le choisit pas, on ne le mérite pas, on ne peut pas le rendre. On l'écrit des milliers de fois dans sa vie, sur une copie d'examen, sur un formulaire à la banque, au bas d'un contrat, sur la sonnette. Et on ne s'arrête presque jamais pour se demander d'où il vient.

Je travaille dans l'immobilier depuis vingt et un ans, dont douze à Luxembourg. Chaque semaine, je signe de mon nom des offres d'achat, des mandats et des contrats, bien plus souvent en anglais et en français qu'en italien. Des clients venus de toute l'Europe et d'ailleurs le prononcent, chacun à sa façon. Pour certains il sonne italien, pour d'autres espagnol, et certains me demandent s'il est français. Pendant des années, j'ai répondu par une seule phrase : il est sicilien, ma famille vient de Messine.

Puis j'ai commencé à chercher, et j'ai découvert qu'il y avait bien davantage derrière cette phrase.

Barresi n'est pas seulement un nom répandu entre la Sicile et la Calabre. Pendant environ cinq siècles, ce fut le nom de l'une des grandes maisons féodales de Sicile. Des chevaliers arrivés avec les Normands, des barons, des marquis, des princes. Un château sur un éperon rocheux dominant une rivière. Une ville qui porte encore leur nom aujourd'hui. Un parricide qui remonta jusqu'au bureau de l'empereur Charles Quint. Une femme qui finit par élever le futur roi d'Espagne.

Ce livre raconte cette histoire. Ce n'est pas l'histoire de ma famille : c'est l'histoire d'un nom.

Une règle : pas de raccourcis

Quiconque porte un nom comme celui-ci connaît la tentation. La tentation de dire : voilà d'où je viens. De prendre ces princes et de les accrocher au mur du salon, comme on accroche un vieux portrait acheté aux puces, en espérant que personne ne demande de qui il s'agit.

Je ne le ferai pas, et le livre explique pourquoi.

J'ai passé ma vie professionnelle à distinguer le prix de la valeur, l'annonce du bien, l'étiquette du vêtement. J'ai écrit trois livres pour apprendre à regarder au-delà des apparences : au-delà de l'étiquette, au-delà de l'annonce, au-delà du prix. Il serait incohérent, maintenant, de me contenter d'une apparence parce qu'elle est flatteuse. Porter le même nom n'est pas une preuve. C'est un indice, parfois solide, mais cela reste un indice.

Comment ce livre est construit

La **première partie** raconte la maison Barresi telle que la racontent les documents : d'où elle venait, ce qu'elle a construit, ce qu'elle a perdu. Douze chapitres, du chevalier normand Abbo jusqu'à la fin de la lignée principale, à la fin du XVIe siècle.

La **deuxième partie** raconte ce qu'est devenu le nom ensuite : où il s'est répandu, pourquoi Messine revient si souvent dans cette histoire, quelles archives ont survécu et lesquelles ont été détruites, et comment toute personne portant un nom sicilien peut rechercher ses ancêtres. Elle se termine par un voyage sur les lieux des Barresi.

À la fin, je dirai ce que je crois avoir compris. Non pas sur le sang, qui relève des notaires et des archivistes, mais sur le nom : ce que signifie le porter aujourd'hui.

GUIDE PRATIQUE



AU-DELÀ DU SEUIL

Trouver un logement au Luxembourg, sans erreurs

LIMPERTSBERG · BELAIR · MERL · VILLE HAUTE

MATTIA BARRESI

VOLUME V · VIVRE AU LUXEMBOURG

VOLUME V · VIVRE AU LUXEMBOURG

Au-delà du seuil

Trouver un logement au Luxembourg, sans erreurs

Les annonces durent quelques jours, les bons logements quelques heures. Ceux qui arrivent préparés trouvent un logement en quelques jours ; les autres peuvent chercher des mois, même avec un excellent salaire.

Après douze ans au Luxembourg et des centaines de chambres et d'appartements gérés, j'explique combien il faut le jour de la signature, quels quartiers je choisirais et lesquels non, comment être choisi parmi dix candidats, comment lire le bail et récupérer toute sa garantie, quand les chambres se libèrent, et comment acheter avec les aides de l'État. À jour en novembre 2026, avec les règles de la réforme du bail.

À QUI IL S'ADRESSE

À ceux qui s'installent au Luxembourg pour le travail et doivent trouver un logement vite, sur un marché petit, rapide et plein de règles qu'ils ne connaissent pas.

CE QUE VOUS APPRENDREZ

- Calculer le vrai budget du jour de la signature, avant la première visite
- Choisir le quartier avec la règle du tram
- Préparer le dossier qui vous fait choisir
- Lire le bail et récupérer toute votre garantie
- Connaître les meilleurs mois pour trouver une chambre

COMMENT IL EST CONSTRUIT

I Avant d'arriver

II Où vivre

III Louer

IV Acheter

V Vivre au Luxembourg

73	21	5	12
PAGES	CHAPITRES	PARTIES	PHOTOS

En italien, anglais et français

BROCHÉ

19,90 €

NUMÉRIQUE

8,90 €

Le bon logement n'attend pas. Celui qui est prêt le trouve.

Table des matières

Prologue. La première clé 1

PREMIÈRE PARTIE – Avant d'arriver

Le Luxembourg en quelques pages. 5
Le vrai budget 8
En ville ou de l'autre côté de la frontière ? 11

DEUXIÈME PARTIE – Où vivre

La règle du tram 14
Les quartiers où je vivrais 16
Les quartiers où je ne vivrais pas 22
Hors de la ville. 24

TROISIÈME PARTIE – Louer

La recherche 27
La visite 29
Le dossier qui fait la différence 31
Le bail, clause par clause 33
La garantie locative 36
L'état des lieux : le jour le plus important 38
Chambres et colocation. 40
Les aides pour les locataires 43

QUATRIÈME PARTIE – Acheter

Louer ou acheter ? 45
Les étapes d'un achat 47
Droits et aides de l'État. 49

CINQUIÈME PARTIE – Vivre au Luxembourg

Les premières semaines 53
Le Luxembourg en dehors du bureau 55
Ce que j'ai appris en douze ans 58
Les dix règles 61

Prologue. La première clé

Pourquoi j'ai écrit ce livre



Luxembourg-ville depuis le Chemin de la Corniche : la vieille ville, le Grund et, au fond, les tours du Kirchberg.

Depuis douze ans, je remets des clés à des personnes qui viennent d'arriver au Luxembourg.

Elles ont signé un contrat avec une banque, un fonds d'investissement, un cabinet de conseil, une grande entreprise internationale. Elles ont passé des entretiens en trois langues, négocié leur salaire, organisé un déménagement entre deux pays. Elles sont préparées, compétentes, habituées à décider vite. Et pourtant, quand il s'agit de trouver un logement ici, presque toutes font les mêmes erreurs.

Elles cherchent dans le mauvais quartier parce que l'annonce était belle. Elles arrivent à la visite sans documents et perdent l'appartement au profit de quelqu'un qui les avait. Elles signent un contrat sans en mesurer toutes les clauses. Elles paient des choses que la loi n'impose plus. Elles ne vérifient pas l'état des lieux d'entrée et, deux

ans plus tard, perdent une partie de leur garantie. Elles choisissent un logement à deux pas du bureau et découvrent que le soir, sous leurs fenêtres, c'est une autre ville.

Ce n'est pas leur faute. Le marché du logement au Luxembourg est petit, rapide et plein de règles qui ne ressemblent pas à celles des pays d'où elles viennent. Les annonces durent quelques jours. Les bons logements disparaissent en quelques heures. Et personne ne vous explique comment cela fonctionne, parce que ceux qui le savent sont trop occupés à y travailler.

Je travaille dans l'immobilier depuis vingt et un ans, dont douze ici. Je gère des centaines de chambres et d'appartements. Il m'est arrivé de faire dix, et jusqu'à dix-sept visites en une seule journée. J'ai remis des chambres le 1er janvier aussi, parce que les contrats commencent le premier du mois et que les gens ont besoin d'un endroit où dormir. J'ai vu presque toutes les erreurs possibles, et j'en ai vu certaines répétées par des personnes très intelligentes.

Ce livre, c'est ce que je dirais à un ami sur le point de s'installer ici. Ce n'est pas un manuel de droit et ce n'est pas un guide touristique. C'est une carte pratique, écrite par quelqu'un qui parcourt cette ville chaque jour, pour arriver à la première clé sans mauvaises surprises.

Comment ce livre est construit

La **première partie** vous prépare avant le départ : ce que coûte vraiment la vie ici, combien d'argent il faut le jour de la signature, s'il vaut mieux habiter en ville ou de l'autre côté de la frontière.

La **deuxième partie** est la carte : les quartiers de Luxembourg-ville, ceux où je vivrais et ceux où je ne vivrais pas, et les critères pour juger une commune hors de la ville.

La **troisième partie** est consacrée à la location, de l'annonce jusqu'au jour où vous rendez les clés : la recherche, la visite, le dossier, le contrat, la garantie, l'état des lieux, les chambres en colocation.

La **quatrième partie** s'adresse à ceux qui veulent acheter : les étapes, les droits, les aides de l'État.

La **cinquième partie** vous accompagne dans les premières semaines, vous fait découvrir le Luxembourg en dehors du bureau, et



MATTIA BARRESI

Atlante del Mondo

Atlante del Mondo est mon site de voyage. Il rassemble des guides des pays, des itinéraires et des conseils pratiques pour préparer un voyage, du premier week-end loin de chez soi au premier grand voyage à l'autre bout du monde.

Il est écrit en italien, anglais et français, comme mes livres.

BARRESI EDITIONS

Le site des livres

Sur le site Éditions Barresi, vous trouverez chaque livre avec sa page, les premières pages à feuilleter, les éditions dans les trois langues et la façon la plus simple de commander : sur Amazon, en numérique, ou directement auprès de moi en exemplaire dédicacé.

COMMENT COMMANDER

- Sur Amazon, en version brochée, dans toute l'Europe.
- Directement auprès de moi, en exemplaire dédicacé : remise en main propre à Luxembourg-Ville, ou envoi partout en Europe.
- En édition numérique PDF.

CONTACT

WhatsApp +352 621 653 726
info@barresi-group.com

BARRESI EDITIONS

Les quatre guides pratiques ensemble



94,90 €

Prix proposés en euros, TVA comprise, valables en novembre 2026. Les règles citées varient d'un pays à l'autre : avant de signer, vérifiez toujours les sources officielles de votre pays.



L'AUTEUR

Mattia Barresi

Mattia Barresi travaille dans l'immobilier depuis vingt et un ans, dont douze au Luxembourg, où il vit. Il gère des centaines de chambres et d'appartements et s'occupe de locations, de ventes et de projets pour une clientèle internationale, en grande partie des professionnels de banques, de fonds d'investissement, de cabinets de conseil et de grandes entreprises. Il travaille avec ses clients en anglais et en français.

Il a grandi à Turin, entre les boutiques et les marchés de vêtements de sa famille. Il est l'auteur d'Au-delà de l'étiquette, Au-delà de l'annonce, Au-delà du prix, Au-delà du nom et Au-delà du seuil.

Merci

Si ce livre vous a été utile, offrez-le à quelqu'un qui s'apprête à faire quelque chose pour la première fois.

Et si l'une de ces premières fois est la vôtre, vous savez maintenant où trouver la suite.

Mattia Barresi

LIVRE GRATUIT

La première fois

Les choix qui comptent, et là où presque tout le monde se trompe



GRATUIT. OFFREZ-LE ET TRANSMETTEZ-LE À QUI VOUS VOULEZ.