

POURQUOI VENDRE AVEC DESCAMPIAUX DUDICOURT ?

Aujourd'hui, réaliser une opération immobilière dans de bonnes conditions n'est pas chose facile : les composantes de la vente sont de plus en plus nombreuses et complexes. C'est pourquoi toute l'équipe de nos 5 agences en Métropole lilloise est à votre disposition pour vous aider dans votre démarche. En effet, confier la vente de son bien à DESCAMPIAUX DUDICOURT c'est :

S ASSURER D'UNE VENTE SÉCURISÉE GRÂCE À DES PROFESSIONNELS AVERTIS À VOTRE SERVICE POUR :

- La rédaction de mandat de vente écrit et conforme à la législation en vigueur,
- Veiller au respect des nouvelles obligations légales contraignant une transaction immobilière (loi Carrez, diagnostics amiante et plomb etc.) et des engagements pris par les parties,
- Vous conseiller sur le prix de vente à fixer pour vendre au meilleur prix dans les plus brefs délais grâce à notre expérience et notre connaissance du marché actuel et local,
- Vous permettre d'effectuer une transaction sécurisée, notamment grâce à nos garanties et assurances,
- Assurer le suivi administratif de la vente réalisant l'ensemble des démarches administratives nécessaires (cadastre, note de renseignements d'urbanisme, déclaration d'intention d'aliéner ...) jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique réalisant définitivement la vente.

ÉNÉFICIER D'OUTILS DE PUBLICITÉ ET DE COMMUNICATION PERFORMANTS :

- Des publicités dans tous les supports de presse spécialisés en immobilier sur la Métropole lilloise : Voix du Nord, Logic Immo, Visite, Reflex, Paru Vendu.

- Votre bien sur Internet avec visite virtuelle dès la mise en vente : sur notre propre site www.descampiaux-dudicourt.fr (+ de 30 000 visiteurs par mois) mais également sur tous les portails immobiliers nationaux tels que la FNAIM, SELOGER, IMMOSTREET, IMMOCNAB... mais aussi les grands portails tels que Wanadoo, Voila ou encore MSN, Yahoo...
- Un important fichier d'acquéreurs potentiels que nous contactons dès l'entrée de nouvelles affaires, par e-mail ou SMS, lorsque le bien est susceptible de répondre à leurs attentes.
- Un journal d'annonces diffusé en boîtes aux lettres sur la Métropole lilloise et envoyé par e-mail aux grandes entreprises partenaires de la région et aux acquéreurs potentiels en fichier.



E CONOMISER DU TEMPS ET DE L'ARGENT :

Il est courant de penser que "passer par agence" pour vendre un bien immobilier représente un effort financier. Pourtant en approfondissant cette idée, on s'aperçoit qu'il s'agit dans bon nombre de cas, d'une réelle économie : en effet, notre intervention auprès de chaque partie permet bien souvent une transaction réalisable et plus rapide (économie du prix que représente l'immobilisation d'un capital ou réduction de la durée d'une situation intermédiaire coûteuse...).

B ÉNÉFICIER DES AVANTAGES DE NOTRE MANDAT 'PRIVILEGES' :

Dans le cadre de notre mandat 'PRIVILEGES', en exclusivité, nous renforçons encore la visibilité de votre bien en terme de publicité. En effet, confier la vente de son bien à DESCAMPIAUX DUDICOURT par l'intermédiaire de son mandat 'PRIVILEGES', c'est bénéficier en plus des privilèges de l'exclusivité comme par exemple :

- Votre bien visible de tous les internautes sur la page d'accueil de notre site Internet.
- Les diagnostics amiante et plomb offerts.
- Votre bien en 1^{ère} page de LOGIC IMMO.
- Votre bien mis en avant dans un encart spécial "Exclusivité" dans VISITE.
- Un mailing réservé aux biens en exclusivité distribué à plus de 20 000 exemplaires en Métropole lilloise.

Ainsi, confier la vente de son bien à DESCAMPIAUX DUDICOURT, c'est l'assurance d'une vente rapide, sécurisée et au prix le meilleur possible au regard du marché.

I.R.L. : INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

La nouvelle référence de révision des loyers (I.R.L.), qui remplace la moyenne associée de l'Indice du Coût de la Construction, est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2006. L'I.R.L. ne s'applique qu'à la révision annuelle des baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 et comportant une clause d'indexation :

Pour les baux en cours, l'I.R.L. se substitue de droit à la moyenne de l'I.C.C. prévue depuis 1994. Un avenant au bail n'est donc pas nécessaire.

Les nouveaux baux établis depuis le 1^{er} janvier 2006 comprennent une clause d'indexation visant l'I.R.L.

La loi indique que l'Indice de Référence des Loyers est calculé comme la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation (à hauteur de 60 %), du prix des travaux d'entretien et d'amélioration du logement (à hauteur de 20 %), ainsi que de l'Indice du Coût de la Construction (à hauteur de 20%).

E XEMPLE :

Soit un bail de location signé le 1^{er} janvier 2005 pour un loyer mensuel de 500 euros, révisable annuellement à la date anniversaire du contrat. Le dernier indice connu à cette date est celui du deuxième trimestre de 2004 publié le 15 octobre 2004. Sa valeur est 100,00. Voici le tableau des indices et de leurs évolutions annuelles de 2000 à 2005.

Au 1^{er} janvier 2006, intervient la première révision du loyer. L'indice de Référence des Loyers du deuxième trimestre de 2005 est égal à 102,60. Il a augmenté de 2,60 % par rapport au 100,00 du deuxième trimestre de 2004. Le nouveau loyer sera au plus égal à :

Loyer précédent x Indice de Référence des Loyers du trimestre concerné / Indice de Référence des Loyers du même trimestre de l'année précédente.

Soit : 500 euros x 102,60/100,00 = 513,00 euros

INDICES DE REFERENCE DES LOYERS (I.R.L.)

(Base 100 au 2 ^e trimestre 2004)	2002		2003		2004		2005	
	IRL	DATE PARUTION**	IRL	DATE PARUTION**	IRL	DATE PARUTION**	IRL	DATE PARUTION**
1 ^{er} trimestre	95,02	12/07/2002	97,10	16/07/2003	99,33	09/07/2004	102,10	08/07/2005
2 ^e trimestre	95,52	15/10/2002	97,69	14/10/2003	100,00	15/10/2004	102,60	14/10/2005
3 ^e trimestre	96,00	10/01/2003	98,21	14/01/2004	100,75	12/01/2005	103,70*	10/01/2006
4 ^e trimestre	96,55	11/04/2003	98,79	09/04/2004	101,45	12/04/2005		

(DERNIER INDICE PARU - SOURCE INSEE)

** Dates théoriques de parution identiques à celles de l'ICC, si celui-ci avait continué d'être utilisé pour la révision des loyers d'habitation.

INDICES DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (I.C.C.)

(Base 100 au 4 ^e trimestre 1953)	2002		2003		2004		2005	
	ICC	ICC MOYEN**	ICC	ICC MOYEN**	ICC	ICC MOYEN**	ICC	ICC MOYEN**
1 ^{er} trimestre	1159	1145,75	1183	1172,00	1225	1211,00	1270	1269,50
2 ^e trimestre	1163	1151,75	1202	1181,75	1267	1227,25	1276	1271,75
3 ^e trimestre	1170	1158,00	1203	1190,00	1272	1244,50	1278*	1273,25
4 ^e trimestre	1172	1166,00	1214	1200,50	1269	1258,25		

(DERNIER INDICE PARU - SOURCE INSEE)

** ICC MOYEN SUR LES 4 DERNIERS TRIMESTRES