



Edouard du PARC
Gérant

Bienvenue

Enfin une news letter plus enrichie et plus largement diffusée 10 000ex

Partant du constat que cette petite lettre « artisanale », éditée trimestriellement depuis trois ans, plaisait aux personnes qui la parcourait, j'ai décidé de passer à l'étape supérieure, tout en étant accompagné de partenaires.

l'objectif de cette nouvelle étape est triple :

- Faire plus largement connaître la marque **Aquitaine Property**
- Promouvoir les biens qui me sont confiés à la vente et à la location,
- Associer plus encore, excellence et qualité à la marque **Aquitaine Property**

**Toute notre équipe vous souhaite
une bonne rentrée**

Les chiffres utiles

L'indice de référence des loyers

(pour les révisions de loyer d'habitation baux de 1989) du 1er T 2007, paru le 06/07/2007 est de 107.66. Il progresse de plus de 2.92%.

L'indice du coût à la construction

du 1er T 2007 est quant à lui à 1385, soit une progression de plus de 1.69% sur un ans.

L'indice des prix à la consommation

est passé à 116.20 base 100 en août dernier. Celui-ci considéré hors tabac est de 114.97.

le SMIC

est quant à lui passé à 8.44,€ brut/heure.

L'intérêt légal est de 2.95% pour l'année 2007.

Le loyer plafond « Robien centré »

pour les baux conclus en 2007 est de 14.21 €/m² sur Bordeaux et une partie de la CUB (nous consulter pour plus de précisions).

Aquitaine Property

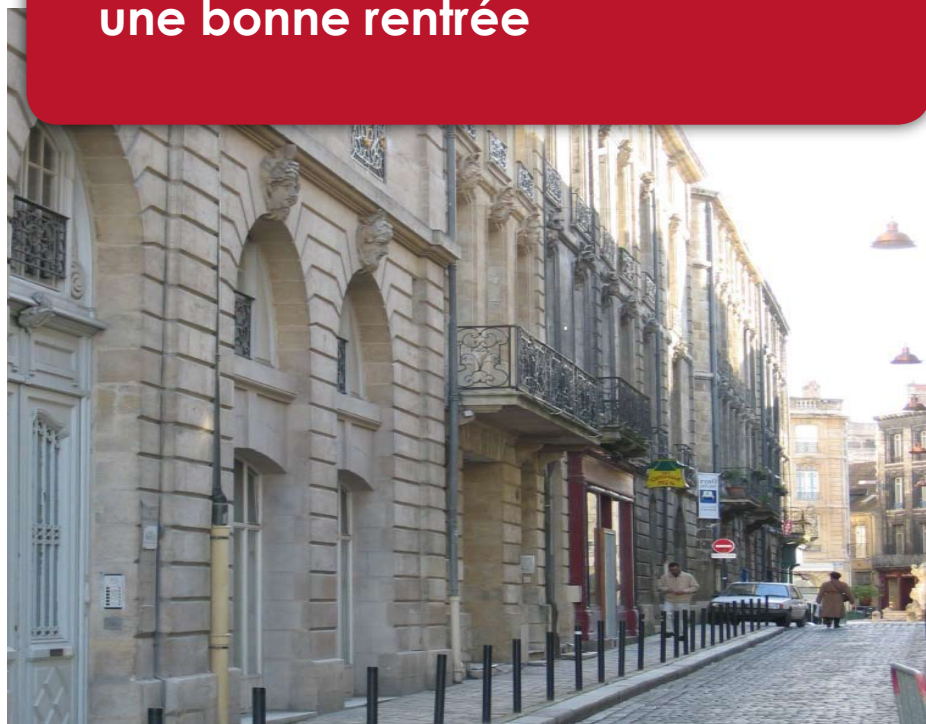
16bis rue Boudet 33 000 BORDEAUX

Tél. : 05 56 52 16 94

Fax 05 56 52 18 79

 www.aquitaineproperty.com

Gestion Locative - Vente - Location - Syndic



Les Echos d'Aquitaine Property

Plus de Renseignements
www.aquitaineproperty.com



L'évaluation d'un bien immobilier

Pour arriver à la valeur exacte d'un bien immobilier, l'observation de deux points est indispensable: Le premier est la valeur intrinsèque du bien, c'est à dire ses qualités propres. Ensuite, le second est de le projeter dans son environnement extérieur. Ce sont les qualités extrinsèques.

Tout d'abord, les qualités intrinsèques d'un bien. Elles sont de plusieurs ordres: Géographique, c'est à dire la situation (étage, exposition). L'état d'entretien du bien et de ses équipements. La distribution des pièces et leur proportions. La situation juridique du bien. Est-il grevé d'une servitude, est-il libre ou occupé? Le bien constitue-t-il une unité complète ou lui manque-t-il un élément (garage, jardin...)? L'année et la qualité de construction.

L'observation de l'ensemble de ces points, non exhaustifs, permet d'apprécier la qualité du bien, en appliquant des pondérations.

Ensuite, il convient de confronter ce bien à son environnement économique et géographique, ce sont les qualités extrinsèques du bien.

Concernant l'environnement économique, il convient d'apprécier le coût du taux de l'emprunt, nécessaire à son financement. Le pouvoir d'achat des ménages. L'ambiance générale des marchés financiers et la tendance des prix de l'immobilier: Sommes-nous dans

une période d'augmentation des prix, de stagnation, ou de baisse?

Concernant l'environnement géographique, il s'agit d'appréhender la catégorie sociale de la population qui compose le quartier ou la ville.

En définitive, le prix d'un bien est composé de ses qualités propres et de l'état du marché, ce qui rend le prix fluctuant en permanence. Pour avoir une juste évaluation, le recours à un bon agent immobilier est utile. Il permet d'analyser

La valeur intrinsèque et extrinsèque d'un bien, deux paramètres difficiles à évaluer.

le bien avec le recul nécessaire et de le projeter dans un marché qu'il connaît bien. Faites nous appel !



Le sort du bail lors du congé d'un co locataire

Plusieurs questions peuvent se poser à cette occasion: Le bail continue-t-il à s'appliquer? Quelles en sont les conséquences pour le locataire qui donne congé, les autres co-titulaires et le bailleur?

Concernant la 1ère question, il est évident que le propriétaire qui souscrit un bail avec plusieurs co locataires s'est engagé en fonction de l'économie que représente l'ensemble des personnes, et que le départ de l'une déséquilibre cette économie. Dès lors, la question est de savoir, puisque les éléments qui ont amené le propriétaire à contracter ont changé, si le bail continue d'être applicable?

Oui, le bail continue de s'appliquer et de produire tous ses effets. Mais à l'égard de qui?

Il est d'usage de prévoir à l'intérieur de cet acte une clause de solidarité, qui permet de lier les cotitulaires du bail. Cette clause permet d'engager l'ensemble des parties sur toute la durée du bail. En conséquence, le co-locataire qui donne congé reste tenu pendant toute la durée du bail vis à vis du bailleur.

Aquitaine Property

16bis rue Boudet 33 000 BORDEAUX
Tél. : 05 56 52 16 94
Fax 05 56 52 18 79

 www.aquitaineproperty.com

Gestion Locative – Vente – Location – Syndic