

N°13

janvier
2010



EDITO

LA LETTRE D'INFORMATION DU CABINET BESSON



Nouvelle assurance en garantie des loyers impayés et risques locatifs

Souhaitant vous apporter toujours plus de services afin de garantir et protéger votre patrimoine, nous avons consulté d'autres organismes proposant des assurances en garantie des loyers impayés (GLI) et des risques locatifs (GRL).

Nous avons notamment été séduits par le contrat SECURISSIMO proposé par la Lyonnaise de Garantie avec qui nous avons négocié une proposition personnalisée.

Ce contrat propose une offre plus large et plus complète que le contrat VERSALIS auquel beaucoup d'entre vous ont souscrit.

Le contrat SECURISSIMO couvre les impayés de loyers et charges, les détériorations immobilières, les frais de contentieux et de recouvrement, l'inoccupation des locaux en cas de préavis réduit ou en raison de travaux suite à détérioration. Il propose également une protection juridique en cas de conflit avec le locataire dans le cadre du bail. Il permettra également de couvrir les locaux à usage commercial ou professionnel qui sont actuellement exclus du contrat VERSALIS.

Les indemnités, en cas de mise en jeu de l'assurance, seront versées mensuellement et non plus trimestriellement.

Tous les propriétaires pourront souscrire à cette nouvelle garantie même ceux bénéficiant déjà de la garantie VERSALIS.

Nous adresserons à tous les propriétaires dans le courant du 1^{er} trimestre 2010 une proposition de souscription à ce nouveau contrat qui présentera ses principaux atouts et caractéristiques.

Contribution du locataire au partage des travaux d'économie d'énergie

La Loi MOLLE du 25 mars 2009 a inséré un nouvel article dans la loi de 1989. Cet article permet aux bailleurs réalisant des travaux d'économie d'énergie de demander aux locataires une contribution financière compte tenu des économies de charges réalisées.

Les décrets permettant l'application de ce texte viennent de paraître. Ils déterminent les travaux éligibles et fixent les modalités du calcul de la contribution du locataire. Les travaux éligibles sont l'isolation thermique des toitures, des murs extérieurs, des parois vitrées extérieures, les travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude, d'installation d'équipement de chauffage ou de production d'eau chaude utilisant une source d'énergie renouvelable.

A l'issue des travaux le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle fixe et non révisable. Pour les locaux achevés avant 1948 cette contribution est forfaitaire (10 € pour les T1, 15€ pour les T2/T3 et 20€ pour les T4 et +) Pour les locaux achevés après 1948, la contribution est soit forfaitaire soit calculée sur l'estimation d'économie mensuelle.

Cumul assurance de loyers impayés et cautionnement

Nous vous avons informés dans notre Edito n°11 de Juillet 2009 que la loi Boutin avait interdit aux bailleurs ayant souscrit une assurance de garantie contre les loyers impayés la possibilité d'exiger un cautionnement.

La loi du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle vient apporter deux exceptions à cette interdiction.

Il est désormais possible de demander un cautionnement aux locataires étudiants ou apprentis même lorsque le bailleur a souscrit une assurance en garantie des loyers impayés.

L'équipe du Cabinet BESSON vous présente ses meilleurs vœux et vous souhaite de joyeuses fêtes et une bonne et heureuse année 2010.



Cabinet Besson, 23, boulevard Gambetta - 38000 GRENOBLE - 04 76 87 70 02 - www.cabinet-besson.fr -

16, place Notre-Dame - 38000 GRENOBLE - 04 76 44 01 01