

N°1
JUILLET
2009



EDITO

LA LETTRE D'INFORMATION DU CABINET BESSON



Interdiction du cumul cautionnement-assurance Les aménagements de VERSALIS

L'article 55 de la Loi Boutin interdit au bailleur d'exiger un cautionnement s'il a souscrit une assurance de garantie des loyers impayés. Cette réduction des garanties jusqu'à là demandées, oblige à faire preuve d'une plus grande vigilance quant à la capacité financière des locataires à s'acquitter de leurs loyers.

Sachez que nous portons la plus grande attention dans l'étude des dossiers et que nous maintenons notre niveau d'exigence quant à la solvabilité des locataires surtout dans le contexte économique actuel qui invite à une plus grande rigueur.

Pour faire face à cette situation la CGAIM a adapté les conditions d'agrément de son assurance VERSALIS à laquelle beaucoup d'entre vous ont souscrit.

C'est tout d'abord le taux d'effort maximum qui a été relevé à 35% contre les 33% initialement demandés. Le loyer ne doit désormais pas dépasser 35% des revenus nets mensuels du locataire pour être éligible.

La base des revenus pris en compte a été élargie aux primes et heures supplémentaires, aux allocations dans leur totalité alors qu'elles ne l'étaient qu'à 50% auparavant et au RMI, aux pensions d'invalidité et congés parentaux qui étaient jusqu'à présent exclus.

Les étudiants boursiers pourront être acceptés sans caution des parents mais après examen de leur profil financier.

Enfin VERSALIS offre la possibilité de souscrire la garantie après la période d'essai du locataire salarié. Pendant cette période une caution sera demandée.

Pour les CDD dont la durée résiduelle est inférieure à 12 mois ou les dossiers dont le taux d'effort est supérieur à 35%, la mise en garantie pourra intervenir au bout de 6 mois de paiement régulier, sous réserve d'un revenu net mensuel supérieur à 2 fois le montant du loyer. Une caution sera systématiquement demandée pour la période précédant la mise en garantie.

L'immobilier et internet

L'intérêt des internautes pour l'immobilier ne faiblit pas. Bien au contraire, Médiamétrie /NetRating a même enregistré une audience record sur les sites immobiliers de 6 millions de visiteurs, soit 21,8% des internautes. De fait, un internaute sur cinq consulte un site immobilier chaque mois.

Cette tendance est confirmée par la fréquentation croissante des visites sur notre site internet qui a connu une progression de 27% entre le 2^{ème} et le 1^{er} trimestre 2009, soit 79142 pages vues. 50% de la fréquentation sont des nouvelles visites.

Le Cabinet Besson est bien sûr présent sur les sites majeurs nationaux et régionaux tels que LogicImmo, Refleximmo, ParuVendu, Fnaim, Fnaim38, Top Annonces, Le Bon Coin.

La plupart des appels que nous recevons aujourd'hui vient principalement d'internet.

**Le Cabinet reste ouvert pendant toute la période des vacances scolaires
aux heures d'ouverture habituelles (9h00/12h00 et 13h30/17h30).**

Toute l'équipe vous souhaite de bonnes vacances.



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

COUP DE CŒUR



EXCLUSIVITE

F4

GRENOBLE PROCHE PARC PAUL MISTRAL
Dans rue au calme, bel immeuble avec ascenseur. Superbe F4 de 106 m², cuisine équipée ouverte sur séjour de 53 m², 3 chambres, grande SDB, chauff ind gaz, balcon, cave, garage possible.
339.000€ FAI
04 76 44 01 01

APPARTEMENTS
PROPRIÉTÉS
COMMERCES

**CABINET
BESSON**

FNAIM

IMMOBILIER



F1 bis

GRENOBLE QUARTIER HISTORIQUE Immeuble ancien rénové, T1 bis de 36 m² au dernier étage avec soleil, belle vue et au calme, grande pièce de vie, cuisine aménagée, mezzanine, grande sdb, rangements, double vitrage.
04 76 44 01 01 115 000 € FAI



F3

EYBENS F3 rénové de 62m² en dernier étage, ascenseur. Séjour lumineux sur grand balcon, cuisine équipée, 2 chs, rangements, double vitrage, parking privé, cave, belle vue sans vis à vis, résidence bien tenue, espaces verts.
04 76 44 01 01 147 000 € FAI



EXCLUSIVITE

F3

MEYLAN LES AYGUNARDS F3 de 80m², salon donnant sur terrasse vue Baladonne, cuisine équipée avec vue Chartreuse, 2 chambres, sdb, rangements, à rafraîchir. Immeuble de standing, au calme, ascenseur, parking et cave.
04 76 44 01 01 245 000 € FAI



F6

GRENOBLE HYPER CENTRE Dans bel immeuble ancien, ascenseur, RP+C de 160m² en étage élevé, 4 chs, salon de 50m², grande cuisine, 2 SDB, buanderie, balcon, double vitrage, volets roulants, chauff gaz, triple exposition, cave.
04 76 44 01 01 468 000 € FAI



EXCLUSIVITE

F4

ECHIRROLLES RESIDENCE JEAN JAURES F4 de 108 m² traversant E.O. Vaste séjour de 34 m² donnant sur un balcon, 3 chs au calme, cuisine équipée, SDB avec fenêtr, dressage, chauffage collectif. Secteur recherché, espaces verts.
04 76 44 01 01 219 000 € FAI



F4

GRENOBLE QUAI XAVIER JOUVIN F4 en Duplex de 105 m² rénové en 2003. Pièce à vivre de 32 m² orienté sud, cuisine aménagée, 3 chs, SDB, ZWC, cave et cellier, cour accessible depuis le logement, immeuble ancien bien entretenu.
04 76 44 01 01 249 000 € FAI



EXCLUSIVITE

F2

GRENOBLE QUAI PERRIERE F2 plein de charme de 66 m² + mezzanine de 7 m² habitables, salon avec cheminée, une chambre, cuisine aménagée, parquet, potiers et pierres apparentes, soleil et vue sur baladonne et l'Isère.
04 76 44 01 01 195 000 € FAI



F3

GRENOBLE HYPER CENTRE Dans une résidence de standing de 1982 avec gardien et ascenseur, charmant F3 avec cuisine américaine équipée, 2 chambres, salle de bains et salle de douche, 2 wc, buanderie et placard, local à vélo.
04 76 44 01 01 225 000 € FAI



EXCLUSIVITE

MAISON

SASSENAGE LES CÔTES Belle maison de 100m² sur un terrain de 900m², séjour avec cheminée, 4 chs dont une indépendante, cuisine donnant sur le jardin, grand garage, buanderie et cave, chauff ind au gaz, vue, calme et soleil.
04 76 44 01 01 325 000 € FAI



F3

GRENOBLE SAINT LAURENT F3 de 100 m², cuisine ouverte sur séjour de 48 m², 2 chs au calme, grande SDB, buanderie, appartement lumineux, parquet, charminée, double vitrage, cave, quartier agréable et proche des commodités.
04 76 44 01 01 273 000 € FAI



EXCLUSIVITE

F1

GRENOBLE HYPER CENTRE Au coeur du quartier des antiquaires, F1 de 33,5 m² dans bel immeuble ancien ravalé, loué 455 euro par mois, libre en juillet, faibles charges.
04 76 44 01 01 105 000 € FAI



F3

GRENOBLE HISTORIQUE F3 ensolleil d'environ 110 m² au sol, en dernier étage, séjour avec cheminée, 2 chs dont une en duplex, 2 bairs, cave, cellier, chauff ind gaz, immeuble en très bon état, quelques travaux à prévoir.
04 76 44 01 01 218 000 € FAI



EXCLUSIVITE

F2

GRENOBLE ILE VERTE Grand F3 de 76 m², cuisine équipée, coin repas, séjour, 2 chambres, 2 grands balcons, rangements, belle vue avec soleil, en étage élevé avec ascenseur dans une résidence de standing avec concierge.
04 76 44 01 01 199 000 € FAI



F5

GRENOBLE HISTORIQUE Bel appartement de caractère de 190 m² comprenant un séjour avec cheminée, 4 chambres, grande cuisine, salle de bains et salle d'eau, double vitrage et chauffage individuel au gaz, cave et grenier.
04 76 44 01 01 495 000 € FAI



F5

GRENOBLE THIERS Dans bel immeuble ancien, F5 de 117m², séjour lumineux de 41m², 3 chambres au calme, espace bairs et toilettes avec fenêtr, parquet et carrelage ancien, pierre apparentes, cheminées, bel appartement rénové.
04 76 44 01 01 366.000€ FAI



F4

GRENOBLE ILE VERTE F4 de 126m² en étage avec ascenseur, dans résidence de standing avec concierge. Salon ensolleil de 40m², cuisine équipée, 3 ch, 2 bairs, 4 balcons, dble vitrage, vue panoramique.
04 76 44 01 01 290.000€ FAI

04 76 87 70 02
AGENCE GAMBETTA
23, bd Gambetta - Grenoble

www.cabinet-besson.fr

04 76 44 01 01
AGENCE NOTRE DAME
16, pl. Notre Dame - Grenoble

