



Agence refusant d'activer assurance loyers impayés

Par **lachourar_old**, le **10/06/2007** à **21:54**

J'ai souscrit une assurance de loyers impayés via une agence immo qui gère mon bien. J'en suis au sixième mois d'impayés (sans parler des nombreux retards précédents). L'assurance des loyers ne veut intervenir qu'à la demande de l'agence, et l'agence traîne volontairement, ce qui cache sans doute une anomalie.

Comment faire pour expulser ce locataire le plus vite possible, sachant qu'en plus il a déjà provoqué des désordres avec les voisins (plainte en gendarmerie), et ensuite récupérer les loyers manquants?

S'il faut faire appel à un avocat, est-il possible de le faire à distance (je vis dans les DOM) et est-il nécessaire qu'il dépende du barreau du lieu où se situe le bien?

Merci pour votre aide.

Par **Jurigaby**, le **10/06/2007** à **22:15**

Bonjour.

Tout d'abord, je vous conseille de mettre en demeure votre agence d'activer l'assurance. A mon humble avis, si l'agence persiste dans cette voie, on pourrait lui reprocher une inexécution du contrat qu'elle a avec vous ce qui entraînerait le versement de dommages et intérêts à votre profit.

Ainsi, vous laisserez à votre assurance le soin d'agir elle-même contre le locataire.

S'agissant de la procédure d'expulsion, il vous faut d'abord obtenir un titre exécutoire. Pour pouvoir obtenir un tel titre, il vous faut engager une action judiciaire au lieu de situation de l'immeuble.

Effectivement, il faut que vous preniez un avocat inscrit au barreau de l'immeuble.

Je pense aussi, que vous pouvez le prendre "à distance", à charge pour vous de lui faxer les documents nécessaires.

Par **lachourar_old**, le **11/06/2007 à 19:40**

Merci pour votre réponse rapide.

Par **septime_old**, le **15/06/2007 à 15:49**

Lire vos contrats, assurance comme agence, car le refus de celle-là ne me paraît pas fondé. Pourquoi n'est-ce pas l'agence qui souscrit l'assurance?

Idem pour l'expulsion (votre agence ne fiche rien!)

Pour l'expulsion, avant octobre, recourir obligatoirement à un huissier. De toute façon la procédure est complexe et aléatoire.

Assurez-vous que ce n'est pas l'agence qui est défaillante dans la perception du loyer, pour ne pas être condamné pour "recours abusif".

Un conseil: trouvez un parent ou un ami qui gère pour vous;; les agences sont toutes des pignoufs.

Par **lachourar_old**, le **15/06/2007 à 18:47**

Merci Septime, j'ai bien relu les contrats. Pas de doute: l'agence est en cause. C'est d'ailleurs par son intermédiaire que j'avais souscrit l'assurance de loyers impayés.

C'est elle qui a l'obligation de régler le problème.

par contre est-ce possible qu'elle ne perçoive pas les loyers de façon volontaire? Je ne le pense pas car je ne vois pas où est son intérêt en agissant ainsi. Quoiqu'il en soit, je garde présente à l'esprit cette éventualité. Merci encore pour vos conseils.

Par **lachourar_old**, le **15/06/2007 à 18:53**

Merci Jurigaby pour votre réponse rapide.

La demande a déjà été faite à l'agence avec avis de réception.

La réponse de celle-ci déterminera l'action à entreprendre.