



Loyer impaye agence immo,assurance,a qui la responsabilite?

Par **Yannick Douville**, le **23/05/2008** à **10:45**

Bonjour,

J'ai un appartemnet en location depuis quelques annees.Depuis 1 an et demi le locataire ne paie plus son loyer(ou 10% a la venue des huissiers pendant quelques mois,argent que l'agence utilisait pour payer le dit huissier.)).Cet appart est en mandat de gestion dans une agence et nous avons souscrit une assurance "loyer impaye".L'assurance nous a rembourse une partie de la dette du locataire,mais depuis presque 1 an plus rien sous pretexte que le locataire paie une partie a l'huissier et fait preuve de bonne volonte!Maintenant le pretexte est que l'affaire est devant les tribunaux et que tant qu'ils n'ont pas de jugement on ne touchera pas les remboursements qui arrivent a 10000 euros sous peu!

Quelle est la responsabilite de l'agence?

L'assurance est elle dans ses droits?

Merci pour votre aide,cordialement,

Yannick

Par **Erwan**, le **25/05/2008** à **21:41**

Bjr,

Votre défaut de paiement de 10000 € de loyer est considérable !

L'assurance de loyers impyés doit se mettre en route au bout de deux ou trois mois d'impayés selon les contrat. Il y a des démarches à effectuer et des délais à respecter pour celà. C'est à l'agence qui gère le bien de la faire très scrupuleusement.

Le fait que des acomptes soient payés, peu importe à qui, ne remet pas en cause la prise en charge par l'assurance.

Le fait que l'affaire soit devant les tribunaux non plus.

Relisez votre bail au paragraphe "clause résolutoire", ou mieux encore, l'article 24 de la loi du 6 Juillet 1989 régissant les rapports locatifs. Vous y trouverez ce qui aurait dû être fait depuis bien longtemps.

Au vu de votre exposé, l'agence a été négligeante, tant en ce qui concerne la mise en oeuvre de l'assurance, qu'en ce qui concerne la procédure de résiliation de bail et le recouvrement.

Si, à ce jour (25 Mai), vous obtenez une décision d'expulsion du locataire, au vu des délais légaux, vous ne pourrez en aucun cas l'expulser avant la période d'hiver commençant le 1er novembre.

Il n'est pas possible de vous donner plus de détail sans voir votre dossier précis.