



Défaut d'assurance des locataires et secret professionnel de l'as

Par **tisucrier**, le **20/09/2008** à **16:26**

Mardi prochain je serai à une audience du tribunal d'instance pour obtenir la résiliation d'un bail pour défaut d'assurance des locataires, après même commandement d'huissier resté infructueux.

L'assureur des locataires confirme oralement que le contrat est résilié, mais ne veut pas en dire plus, ni même confirmer par écrit ce propos, au nom du respect du secret professionnel. Toutefois, je sais que les locataires ont fait valoir une attestation d'assurance risques locatifs délivrée par l'assureur ci-dessus mentionné auprès d'un intervenant social. Je redoute donc qu'en séance les locataires, ou leur représentant, se prévalent de cette attestation, pourtant devenue caduque, pour tenter d'obtenir la clémence du juge.

D'où ces deux questions:

Une affirmation verbale de résiliation du contrat peut-elle être admise par le juge comme convaincante? Ou bien est-il nécessaire de fournir une preuve écrite? Et de ce fait l'assureur qui se retranche derrière le secret professionnel ne peut-il quand même me fournir ce précieux document?

Avant toute chose, d'une façon générale, le fait que les locataires n'aient pas obtempéré aux commandements d'huissier, constitue-t-il une faute suffisamment grave pour que le juge à confirmer la résiliation du bail de plein droit? Auquel cas la éventuelle tentative de subornation évoquée à la question précédente serait vaine, heureusement.

Merci à vous

Par **citoyenalpha**, le **20/09/2008** à **17:32**

Bonjour

vous locataire a l'obligation de prouver qu'il est assuré pour le local professionnel ou d'habitation.

L'assurance pour un local professionnel étant obligatoire pour le locataire et facultative pour le propriétaire cette clause fait encourir la résiliation du bail de droit en cas de non assurance.

L'assureur ne peut en effet vous fournir des éléments concernant ses clients.

Votre locataire (vu que l'assurance est obligatoirement contractée pour une année) ne bénéficie plus de la couverture de l'assurance tant qu'il n'a pas en cas de défaut de paiement régularisé sa situation. Par conséquent votre locataire est toujours considéré comme client par l'assurance même si les garanties ne lui sont plus dûes.

La conversation vocale n'a pas de valeur juridique.

Vous contester l'attestation initiale car il existe des doutes (il vous appartiendra de les exposer) qui laisse supposer la résiliation du contrat d'assurance et par conséquent la caducité de cette attestation.

Vous demandez la résiliation du bail du fait de l'impossibilité pour votre locataire de prouver son adhésion à l'assurance obligatoire il appartient à votre locataire d'apporter la preuve inverse.

En cas d'impossibilité pour votre locataire de fournir au tribunal une attestation d'assurance au jour de votre mise en demeure vous pourrez demander au tribunal de résilier le bail.

Toutefois si votre locataire est porteur d'une attestation d'assurance et vu que votre locataire n'a pas répondu à votre mise en demeure vous pourrez demander au tribunal de le condamner à vos frais et dépens. Il vous appartiendra d'en faire la demande sachant que le tribunal ne sera pas tenu d'y répondre favorablement.

Restant à votre disposition.

Par **tisucrier**, le **20/09/2008** à **21:48**

Merci Citoyenalpha.

Vos indications me seront très utiles.

En relisant le texte de ma question je m'aperçois avoir omis un élément essentiel dans son contenu: l'audience de mardi prochain aura pour but d'obtenir la confirmation de la clause résolutoire de résiliation prévue au bail qui a été appliquée (et signifiée aux locataires) à la suite du commandement de produire une attestation d'assurance resté sans effet.

Cette précision est-elle de nature à conforter le juge à me donner raison, quoi qu'il en soit? (et nonobstant la production éventuelle de l'attestation caduque).

Merci encore pour votre disponibilité et votre réponse.

Par **citoyenalpha**, le **21/09/2008 à 00:14**

Bonjour,

la clause résolutoire ne peut être mise en oeuvre qu'au cas où le local professionnel n'est pas assuré.

Le fait pour le locataire de ne pas produire l'attestation d'assurance n'entraîne pas de droit la résiliation du bail par application de la clause résolutoire.

Il appartiendra au juge de statuer d'abord sur l'assurance ou non du local professionnel par le locataire.

Il pourra alors prononcer la résiliation du bail du fait de l'application de la clause résolutoire.

Restant à votre disposition.