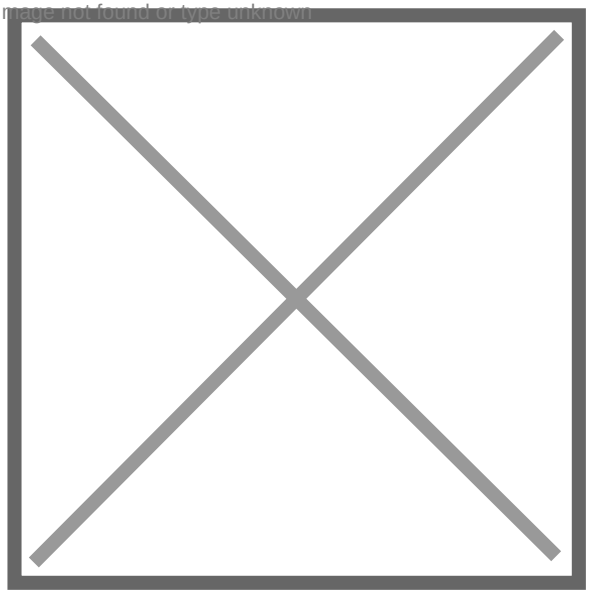
Image not found or type unknown



Dernier mois de loyer non payé

Par **ginz**, le **14/10/2016** à **19:03**

Bonjour,

Mon locataire m'a donné congé mais a refusé de payer le dernier mois de loyer, en prétextant que le dépôt de garantie (1 mois de loyer) que j'ai encaissé au début du bail servait à ça.
Est-il dans son tort dans la mesure où le montant des travaux de remise en état pour relouer, après l'état des lieux de sortie, dépassent largement 1 mois de loyer ?

J'envisage de faire jouer mon assurance garantie loyer impayés pour déclarer un sinistre sur un mois de loyer.
Si l'assurance me rembourse; est-ce que le locataire aura ensuite un contentieux à régler avec l'assureur et que cela risque de lui coûter beaucoup plus qu'un mois de loyer ?
Autant le prévenir, de régulariser son dernier loyer.

[s][fluo]Merci.[/fluo][/s]

Par **Lag0**, le **14/10/2016** à **19:22**

Bonjour,
Contrairement à une certaine pratique, le dépôt de garantie n'a pas vocation à remplacer le paiement du dernier loyer. Votre locataire est de fait en situation d'impayé. D'autant qu'il est très rare qu'il n'y ait pas quelques retenues à faire par ailleurs, régularisation de charges, remises en état, et de plus, le loyer augmentant chaque année, le dépôt de garantie, s'il date de plusieurs années, ne couvre même pas un mois de loyer.
Concernant votre assurance loyer impayé, regardez bien votre contrat, car il n'est pas certain

qu'elle couvre, justement, les derniers loyers une fois le congé donné.
Si votre locataire refuse de payer tout ce qu'il vous doit (puisque vous dites qu'il y a des remises en état à faire), il peut être malheureusement nécessaire de passer par le tribunal d'instance...

Par **ginz**, le **14/10/2016** à **20:39**

Pourquoi mon assurance ne me couvrirait pas jusqu'au dernier mois, puisque je règle des cotisations en conséquence ?

Par **Tisuisse**, le **15/10/2016** à **08:28**

Bonjour,

Parce qu'il y a une franchise de mois impayés avant intervention de votre assurance, relisez votre contrat. De plus, vous devrez prouver à votre assurance que vous avez fait les démarches nécessaires pour vous faire régler ce retard.

Par **Lag0**, le **15/10/2016** à **09:18**

[citation]Pourquoi mon assurance ne me couvrirait pas jusqu'au dernier mois, puisque je règle des cotisations en conséquence ?[/citation]
Je ne vous ai pas dit qu'elle ne couvrira pas mais qu'il vous fallait vérifier. Car je connais trop ces assurances et toutes les conditions qu'elle mettent parfois pour fonctionner.
Comme le dit Tisuisse, certaines ne couvrent qu'après un certain nombre de mois d'impayés, d'autres ne couvrent plus une fois le congé donné par le locataire, etc...

Par **ginz**, le **15/10/2016** à **17:03**

bon après-midi,

Mon contrat précise que l'assurance intervient après 3 mois de loyers impayés (par période de trois mois).
Mais cela ne veut pas dire, je pense, qu'en fin de séjour du locataire, l'assurance ne paye pas 1 mois s'il n'y a effectivement qu'un seul mois impayé (et qu'il n'y en aura pas d'autre, le locataire étant parti).
D'autre part je ne vois pas pourquoi l'envoi du congé par le locataire interromprait l'assurance étant donné que les cotisations sont dues jusqu'au dernier loyer à percevoir .
Ce serait une escroquerie.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Tisuisse**, le **15/10/2016** à **17:56**

L'envoi du congé par le locataire n'interrompt pas l'assurance, c'est vrai et vous avez raison mais, d'après ce que vous nous dîtes, l'assurance n'intervient qu'après 3 mois de loyers impayés, pas dès le premier mois. Interroger son assureur, c'est bien, mais lire son contrat, c'est encore mieux.

Par **ginz**, le **19/10/2016** à **14:40**

Bonjour,
[citation] Interroger son assureur, c'est bien, mais lire son contrat, c'est encore mieux. [/citation]

Je reçois de l'assurance un mandat à signer et à leur retourner, pour mener une action en justice.
Donc je suppose que je vais être remboursé des impayés

Par **morobar**, le **19/10/2016** à **14:53**

Je crains le contraire.
L'assureur n'a pas besoin de mandat pour vous indemniser puis exercer un recours.
Par contre il en a besoin pour excercer votre recours, ce qui signifie que vous ne serez payé que si ce recours aboutit et que le locataire paie d'abord.

Par **ginz**, le **19/10/2016** à **16:15**

Bonsoir,

[citation]L'assureur n'a pas besoin de mandat pour vous indemniser puis exercer un recours. [/citation]

S'il me demande de signer le mandat, c'est qu'il n'a pas l'intention de m'avancer l'argent du préjudice tant qu'il n'a pas obtenu un jugement du tribunal condamnant le locataire à payer ? Cela peut durer assez longtemps.
Je pensais que l'assurance loyers impayés avançait l'argent du sinistre ensuite le recouvrement c'était son affaire.
Car si il faut attendre la fin du contentieux judiciaire entre l'assurance et le locataire, ça ne m'a servi à rien de payer cette assurance, puisque j'aurai pu moi-même ester en justice.

Par **morobar**, le **19/10/2016** à **17:42**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il serait bon de rapprocher ce que vous pensiez et les garanties que vous avez souscrites au contrat.

Par **ginz**, le **19/10/2016** à **19:55**

[citation]Il serait bon de rapprocher ce que vous pensiez et les garanties que vous avez souscrites au contrat[/citation]

Dans mon contrat j'ai la garantie des loyers impayés (sans franchise mais avec un plafond de 24 mensualités impayées) , le paiement des dégradations immobilières (avec un plafond) et la garantie juridique.

Mais, concernant le paiement des loyers impayés, hormis ce plafond de 24 mensualités , il n'y a pas écrit, sous réserve que les contentieux judiciaires engagés par la compagnie d'assurance contre le locataire (on se doute qu'il y en aura) aboutissent au recouvrement des sommes impayées.

L'assureur assure en prenant son propre risque (choix du locataire entre autre car il m'en a refusé d'autres auparavant pour fragilité financière) mais n'a pas à soumettre le versement du sinistre à une procédure judiciaire qui risque de durer.

Par **Lag0**, le **19/10/2016** à **19:58**

Bonsoir,
Vous disiez plus haut :
[citation]Mon contrat précise que l'assurance intervient après 3 mois de loyers impayés (par période de trois mois). [/citation]
Or, j'ai cru comprendre que seul le dernier mois n'avait pas été payé, j'ai du mal à comprendre alors pourquoi l'assurance intervient...

Par **ginz**, le **19/10/2016** à **20:47**

Bonsoir,

[citation]Or, j'ai cru comprendre que seul le dernier mois n'avait pas été payé, j'ai du mal à comprendre alors pourquoi l'assurance intervient...
[/citation]

C'est une méthode de versement trimestriel pas une franchise.
Ils procèdent par **période trois mois** en cours de bail.
C'est à dire si le locataire a 1 mois ou 2 mois d'impayés, ils considèrent que ce sont des retards et demandent juste les relances légales.

Mais, au bout du troisième mois consécutif, ils ouvrent un dossier sinistre et versent en une

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

seule fois trois mois au bailleur.
Et ainsi de suite, trois mois plus tard , tant que le locataire ne paye , versement trimestriel.

Par contre dès le premier sinistre ,et comme ils exigent que dans le bail figure une **clause résolutoire** pour non paiement à la date prévue, ils entament une procédure pour demander l'expulsion.

Si le locataire s'en va de lui-même et donne congé, le contrat sur ce locataire est soldé, et même si il n'y a que 2 mois d'impayés , ils doivent indemniser deux mois car il n'y a pas de franchise.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés