



Période d'indemnisation loyers impayés par GLI

Par **gulf33**, le **19/05/2016** à **20:09**

Bonsoir,

Lors de la location de mon bien par un gestionnaire professionnel, celui-ci m'avait fortement conseillé de souscrire une garantie du risque locatif (GLI) pour les loyers impayés.

Cette assurance va, malheureusement, devoir être sollicitée car malgré les relances du gestionnaire, le locataire ne répond pas et ne paie plus rien depuis deux mois.

Bien que mon gestionnaire m'indique que selon les termes du contrat, l'indemnisation peut durer 24 mois et jusqu'à l'expulsion du locataire suite à une procédure supportée par l'assurance; je voudrai savoir, si l'assurance pourrait s'arrêter avant car, avant ces incidents de paiement, nous avons signifié au locataire la non-reconduction du bail et celui-ci se termine le 30 novembre 2016.

Si, à cette date, le locataire ne libère pas le logement et reste dans les lieux **sans payer**, est-ce que l'assurance continuera de m'indemniser au delà du 30 novembre, parce que c'est la date de déclaration du "sinistre" qui comptera et l'assureur n'a pas à se tenir informé de la non-reconduction du bail au delà du 30/11.

Par **chaber**, le **19/05/2016** à **20:51**

bonjour

[citation]nous avons signifié au locataire la non-reconduction du bail et celui-ci se termine le 30 novembre 2016.

Si, à cette date, le locataire ne libère pas le logement et reste dans les lieux sans payer[/citation]
le locataire deviendra un occupant sans titre. S'il règle un loyer il faudra faire un reçu simple, mais pas une quittance de loyer qui reconduirait la bail.

[citation]Si, à cette date, le locataire ne libère pas le logement et reste dans les lieux sans payer, est-ce que l'assurance continuera de m'indemniser au delà du 30 novembre, parce que c'est la date de déclaration du "sinistre" qui comptera et l'assureur n'a pas à se tenir informé de la non-reconduction du bail au delà du 30/11.
[/citation]si vous lui délivrer une quittance de loyer, le bail continue et l'assurance devra suivre.

Par **gulf33**, le **19/05/2016** à **21:07**

@chaber.

Je crois que vous n'avez pas bien compris mes questions.

Mon objectif est que le locataire **parte** au plus tard le 30 novembre (car je veux vendre et il n'a pas les moyens d'acheter malgré son droit de pré-emption).

Si avant la date du 30/11 il ne paie pas, l'assurance m'indemniser et entamera contre lui une procédure (plus ou moins longue) pour l'expulser et pour qu'il rembourse à l'assureur les sommes que ce dernier a déboursé. Donc dans ce cas pas de quittance à délivrer.

Mais si après le 30/11, il est toujours dans les lieux, est-ce que l'assureur va toujours m'indemniser pour la perte de loyers ou mettra en avant qu'on lui a donné congé pour le 30/11 et que ce n'est plus un problème de loyers impayés mais un problème d'occupation sans droit ni titre.

Par **morobar**, le **20/05/2016** à **09:28**

Hello,

@chaber a bien compris la question, mais vous n'avez pas saisi la réponse.

A l'échéance du bail le locataire devient occupant sans droit ni titre.

Si vous réclamez un loyer, la garantie fonctionnera toujours jusqu'au délai des 24 mois souscrits, mais comme votre bail sera renouvelé pour 3 ans, plus de sous et le locataire sur les bras.

Si vous réclamez une indemnité d'occupation, ce n'est plus un loyer et l'assureur cessera sa garantie.

Par ailleurs si le locataire règle un loyer et sauf s'il a expressément indiqué le mois réglé, il faut l'imputer au plus vieux loyer du.

Il faut faire attention à cela, car un malin recommencerait le paiement des loyers en laissant un arriéré pour obtenir des délais d'atermoisement par le juge.

Par **chaber**, le **20/05/2016** à **11:15**

[citation]Si vous réclamez une indemnité d'occupation, ce n'est plus un loyer et l'assureur

cessera sa garantie. [/citation]tout à fait

[citation]Par ailleurs si le locataire règle un loyer et sauf s'il a expressément indiqué le mois réglé, il faut l'imputer au plus vieux loyer du. [/citation]Si vous avez un contrat sans franchise, ce loyer devra être remboursé à l'assureur

Par **gulf33**, le **20/05/2016 à 13:33**

bonjour,

Malgré vos explications, je ne comprends pas très bien comment je dois agir, **au mieux de mes intérêts**, dans cette affaire et pour éviter d'être perdant soit par rapport à l'assureur soit par rapport au locataire (en étant obligé, contre ma volonté, de consentir un nouveau bail de 3 ans alors que j'ai mis fin au bail au 30/11.)

1) **avant le 30/11** pas de problème ,c'est clair, les loyers impayés me seront remboursés par l'assureur

2) **après le 30/11** soit le locataire est parti et pas de souci soit il est toujours dans les lieux sans payer.

Si l'assureur a entamé une procédure contre lui en demande d'expulsion et tant que le jugement n'est pas intervenu (car en toute probabilité en novembre 2016 le jugement sera en attente), est-ce que l'assureur va continuer à m'indemniser (du fait que **le point de départ du sinistre est intervenu durant le bail**) ?

Selon vos explications , vous me dites que l'assureur ne m'indemniser pas au-delà du 30/11 , c'est ça ?

[citation]A l'échéance du bail le locataire devient occupant sans droit ni titre.

Si vous réclamez un loyer, la garantie fonctionnera toujours jusqu'au délai des 24 mois souscrits, mais comme votre bail sera renouvelé pour 3 ans, plus de sous et le locataire sur les bras.[/citation]

je ne comprends absolument pas cette explication, car cela signifierait que je serai sans loyer et même plus assuré après le 30/11 !

Par **chaber**, le **20/05/2016 à 14:09**

vous avez donné congé à votre locataire pour le 30/11.

A compter de cette date il n'est plus votre locataire. S'il reste dans les lieux, comme déjà dit, **il devient occupant sans titre. et n'est plus locataire.**

[citation]Si l'assureur a entamé une procédure contre lui en demande d'expulsion et tant que le jugement n'est pas intervenu (car en toute probabilité en novembre 2016 le jugement sera en attente), est-ce que l'assureur va continuer à m'indemniser (du fait que le point de départ du sinistre est intervenu durant le bail[/citation]La procédure d'expulsion se ferait contre une personne qui ne serait plus locataire, mais squatter à compter de cette date, quelque soit la

date de départ du sinistre.

[citation]Je ne comprends absolument pas cette explication, car cela signifierait que je serai sans loyer et même plus assuré après le 30/11[/citation]tout à fait

Par **gulf33**, le **20/05/2016** à **14:17**

[citation]vous avez donné congé à votre locataire pour le 30/11[/citation]

oui mais ça l'assureur l'ignore et comme le contrat GLI prévoit qu'en cas d'impayés **survenant durant le bail** le bailleur est indemnisé jusqu'à expulsion du mauvais payeur, je ne vois pas pourquoi les indemnisations cesseraient en fonction d'un congé que j'ai adressé avant la survenance du sinistre.

Ou alors ça voudrait dire qu'il y a un vrai vide juridique au niveau de la GLI (l'indemnisation de 24 mois promise dans le contrat d'assurance n'est pas tenue) si un sinistre survient entre la date de la signification de la non-reconduction du bail et la fin effective du bail.

Dans ce cas, là, en outre, on ne voit même plus l'intérêt de l'assureur de poursuivre le locataire en justice, s'il est considéré comme sqatteur à partir du 30/11.

Par **chaber**, le **21/05/2016** à **09:28**

[citation]oui mais ça l'assureur l'ignore[/citation]Il vous appartient de prévenir l'assureur que vous avez mis fin au bail pour le 30/11.

Si l'assureur s'aperçoit qu'il vous a indemnisé après cette date il sera en droit de vous réclamer les sommes versées.

Si l'assureur a déjà entamé une procédure d'expulsion il sera nécessairement informé.

Par **gulf33**, le **21/05/2016** à **11:36**

[citation]Si l'assureur a déjà entamé une procédure d'expulsion il sera nécessairement informé[/citation]

Je pense que juridiquement vous vous trompez car l'assureur ne demandera pas l'expulsion mais l'application de la clause résolutoire du bail mettant fin à celui-ci immédiatement pour loyers impayés.

L'expulsoion ne vient que dans un deuxième temps.

En effet à la souscription du contrat, l'assureur a exigé que dans le bail figure une clause résolutoire pour loyers impayés pour accorder la garantie.

C'est donc l'assureur qui par une action en justice va demander de mettre **fin au bail avant terme** et ce n'est plus moi !

A partir de là mon indemnisation s'applique tant que le locataire n'aura pas restitué le bien et, au besoin, pendant toute la durée inscrite dans le contrat d'assurance tout en respectant un plafond en Euros à ne pas dépasser.

Par **chaber**, le **22/05/2016** à **16:03**

[citation]En effet à la souscription du contrat, l'assureur a exigé que dans le bail figure une clause résolutoire pour loyers impayés pour accorder la garantie.

C'est donc l'assureur qui par une action en justice va demander de mettre fin au bail avant terme et ce n'est plus moi !

A partir de là mon indemnisation s'applique tant que le locataire n'aura pas restitué le bien et, au besoin, pendant toute la durée inscrite dans le contrat d'assurance tout en respectant un plafond en Euros à ne pas dépasser.

[/citation]

En résiliation le bail vous-même vous vous êtes substitué à l'assureur.

Expliquez moi pourquoi l'assureur continuerait à payer des indemnités après le 30/11 **alors que le risque a disparu.**

Posez la question directement à l'assureur en précisant honnêtement que vous avez procédé à la résiliation du bail au 30/11. et vous donnerez la réponse