



GESTION DU BAIL ET LOYERS IMPAYES

Par **RAZIKA**, le **20/04/2009** à **17:54**

Bonjour,

J'ai un studio que j'ai mis en gestion auprès d'une agence. Celle ci m'a trouvé un locataire qui n'avait pas de revenus suffisants et donc a rempli un dossier LOCAPASS pour un cautionnement. Or, il s'avère que le locataire n'a jamais déposé le dossier. L'agence s'en est rendue compte en voulant faire intervenir la caution dû à un non paiement de loyers du locataire depuis février 2009. Mon assurance "loyers impayés" a rejeté le dossier pour insuffisance de solvabilité. Quel recours ai-je ? L'agence devait elle s'assurer que la caution avait bien été accordée. L'acte de caution doit être annexé au bail, en principe. Alors comment se fait il que l'agence ne s'en ait pas souciée. Est ce une erreur de leur part. Je leur ai demandé de faire jouer leur assurance professionnelle car il s'agit là d'une erreur de leur part, mais elle me répond que la demande a été faite et que le locataire n'a pas présenté son dossier. Donc, n'est pas en cause. Le dossier de cautionnement doit être présente au plus tard au moment de la signature du bail et est examiné dans un délai de 8 jours par l'organisme. Comment se fait il que l'agence n'ait pas cherché à avoir l'acte de caution ? Merci de bien vouloir m'éclairer. Je reste avec des loyers impayés depuis quelques mois et j'ai un prêt immobilier que je dois rembourser. Que faire ?

Merci.

Razika.

Par **ardendu56**, le **20/04/2009** à **22:04**

RAZIKA, bonsoir

L'agence est responsable puisqu'elle assure la gestion courante. Vous devriez relire le contrat passé avec l'agence et noter les points litigieux.

Si vous n'arrivez pas à faire entendre raison à l'agence, saisissez le juge de proximité du tribunal.

Vous pouvez vous rendre à la MAISON DE JUSTICE ET DE DROIT :

Accessible gratuitement à tous sans rendez-vous, la Maison de Justice et du Droit assure une justice de proximité au service des citoyens. Elle propose une aide confidentielle en matière d'informations et de conseils sur les droits et obligations de chacun. 40% des motifs de consultation concernent le droit à la famille et le droit des personnes. Les demandes particulières y sont bien sûr traitées, comme celles relevant du droit du logement, de la consommation, droit des étrangers ou même droit administratif.

Règlement amiable

A raison de quatre permanences dans le mois, des médiateurs et conciliateurs de justice sont à même d'apporter une aide au citoyen en vue de régler des différends de nature civile tels que les litiges en matière de consommation, le voisinage ou même le logement. La médiation civile et la conciliation facilitant ainsi le règlement amiable des conflits entre particuliers.

Quelles sont les activités de la Maison de Justice et du Droit ?

L'accès au droit

La Maison de Justice et du Droit est un lieu d'accueil, d'écoute, d'information et d'orientation.

Vous y trouvez :

- un accueil et une information juridique assurés par du personnel détaché du Tribunal de Grande Instance.
- une permanence d'orientation juridique de l'agent d'accès au droit mis à disposition par le Conseil Départemental de l'Aide Juridique.
- une permanence éducative à destination des familles

- Des consultations juridiques

- par des professionnels du droit, chargés de l'assistance ou de la représentation des justiciables devant les juridictions.

- par des notaires.

- Le règlement des conflits entre particuliers

Des médiateurs et des conciliateurs de justice sont présents à la Maison de Justice et du Droit pour régler des différends de nature civile (litiges en matière de consommation, voisinage, logement...)

J'espère que aboutirez.

Bien à vous.