



REFUS D'INDEMNISATION DU BAILLEUR PAR LOCAPASS

Par **JNG95**, le **03/11/2011** à **12:53**

Bonjour,

Un de nos locataires ne réglant plus ses loyers nous avons rapidement engagé une procédure visant à son expulsion et avons simultanément en oeuvre la caution LOCAPASS dont nous bénéficions.

L'organisme LOCAPASS ayant accepté de nous fournir cette caution nous a donc indemnisé les premiers mois, par contre suite au jugement prononçant la résiliation du bail et condamnant notre locataire à l'expulsion il refuse de nous indemniser la période postérieure au jugement bien que le locataire se maintienne dans les lieux.

Que pensez vous de cette position alors que le règlement LOCAPASS précise que le bailleur doit mettre en oeuvre au plus tôt une procédure visant au recouvrement des loyers et si besoin est à l'expulsion du locataire?

Après la fin (extinction) du bail (jugement devenu définitif) , aucun " loyer " ne reste dû (la notion de loyer n ' existe plus)

Restent éventuellement à percevoir des indemnités d ' occupation

Mais l ' assurance n ' indemnise que les [s]loyers[/s] impayés

Par **Domil**, le **03/11/2011** à **13:51**

Tout à fait, une caution solidaire au bail ou une assurance des loyers impayés n'est redevable que des sommes dues au titre du bail. Or là, le bail est résilié et vous n'avez plus de locataire. Vous avez un occupant sans titre redevable d'une indemnité d'occupation.