



Refus de ma garantie loyers impayés - besoin de conseil

Par **Lelievre Pierrick**, le **24/10/2017** à **21:02**

Bonjour,

J'ai mis en location mon ancien maison en mai 2016 à un couple. A ce moment, j'ai souscrit une assurance garantie loyers impayés les locataires étant tous les 2 en CDI. Depuis peu un des locataires à perdu son travail et ils ne parviennent plus à payer leur loyer.

J'ai donc déclaré un sinistre à mon assurance garantie loyers impayés. 2 semaines plus tard je reçois une lettre de leur part :

"Nous vous rappelons que selon l'article XXXXX de votre contrat référencé YYYYYY vous devez lors de l'entrée dans les lieux du locataire percevoir un dépôt de garantie dans les conditions fixées par la loi ...En conséquence nous sommes au regret de ne pouvoir faire application de notre garantie..."

Le problème c'est que j'ai indiqué dans mon bail que j'accordais un échéancier de paiement de la garantie à mes locataires (100 euros par moi pendant 6 mois) et c'est ce qu'ils me reprochent. Mon assurance m'indique aussi "qu'au jour de la souscription du contrat le compte locataire était donc débiteur".

J'aurais besoin de vos conseils car je suis un peu déprimé ayant voulu arranger la situation à mes locataires ... cela se retourne contre moi.

Mes questions sont les suivantes :

Mon assurance a-t-il réellement le droit d'être si pointilleux ? n'est ce pas abusif dans ce cas ?

La loi impose-t-elle : de faire figurer le montant de la garantie dans le bail (ce que j'ai fait) ou obligatoirement percevoir le montant le jour de le conclusion du contrat ?

Avez-vous des références aux textes de loi qui stipule formellement que la garantie doit être versé le jour du contrat ?

Je vous remercie par avance pour toutes vos réponses ...

Par **janus2fr**, le **25/10/2017** à **08:27**

Bonjour,

C'est votre contrat d'assurance qui fait loi dans ce cas précis. S'il impose que le dépôt de

garantie soit versé dès la signature du bail pour que l'assurance puisse ensuite couvrir un sinistre, vous ne pourrez pas aller contre.

Par **Lelievre Pierrick**, le **25/10/2017 à 10:02**

Le contrat précise effectivement le lien vers la loi.

Je ne suis pas conforme car j'ai étalé le paiement de la garantie.

Si je n'ai pas exigé de garantie (non obligatoire), je n'aurais jamais eu ce pb ?

A votre avis, ca vaut le coup que je puisse saisir un recours auprès de mon assurance en précisant que le paiement est plus un arrangement entre moi et le locataire ?

Auriez-vous des arguments qui permettrait d'appuyer ma demande ?

merci à vous

Par **janus2fr**, le **25/10/2017 à 11:46**

L'assureur demande aux bailleurs de prendre des précautions pour éviter les impayés de loyer.

Un locataire qui ne peut pas verser le dépôt de garantie à la signature du bail ne présente pas les garanties imposées par l'assureur.

C'est la même chose que lorsque l'assureur impose un seuil de revenus minimums pour les locataires. Si vous signez un bail avec un locataire qui ne présente pas ce minimum de revenus, l'assureur ne couvre pas.

Par **HOODIA**, le **26/10/2017 à 09:24**

Bonjour,

Effectivement l'assureur accepte vos versements en tant que propriétaire ,mais ouvre le dossier uniquement si vous avez un problème

En passant par un organisme de gestion ,ce dernier demande l'avis à l'assurance pour accord avant d'accepter le locataire postulant.

Par **Lelievre Pierrick**, le **26/10/2017 à 10:52**

Sachant que je suis en bien en tort vis à vis du contrat (bien que cela soit un peu abusif car pas de préjudice pour l'assurance), je cherche une solution pour coincer également mon assurance sur les petites ligne du contrat ou de la loi.

J'avais une question : la réponse de mon assureur ne m'a pas été transmis avec recommandé ni accusé de réception. Donc à ce jour, il n'y a aucune preuve que mon assureur ne m'a informé de la déchéance de garantie ?

D'après vous, y'a-t-il des textes sur le formalisme des réponses ? des jurisprudences ? Si je laisse courir et sans réponse officielle de mon assurance par A/R y-t-il un délais à partir duquel je pourrais peut être retrouver mes droits ?

Merci à vous pour tous vos conseils

Par **janus2fr**, le **26/10/2017 à 10:54**

Bonjour Lelievre Pierrick,
Puisque vous posez cette question à la suite de votre premier sujet, j'ai supprimé le second sujet que vous avez créé.
Merci de rester sur celui-ci...

Par **Lelievre Pierrick**, le **26/10/2017 à 14:04**

Merci par contre, ma question n'est plus vraiment spécifique à la location mais concernant plutôt les relations vis à vis de l'assurance. Puis-je tout de même reposer dans la rubrique assurance et sinon supprimer celui-ci ?

Par **Lelievre Pierrick**, le **27/10/2017 à 17:23**

ils me reprochent que mon bail n'est pas conforme à la loi.
Pour la garantie, ils me reprochent d'avoir proposer dans le bail un paiement sur 6 mois de la garantie.
A la date de la signature du bail, ils n'avaient donc pas encore paiement la garantie ... Est-ce vraiment illégal de proposer à son locataire un échancier de paiement de la garantie ?

Par **HOODIA**, le **27/10/2017 à 18:40**

Bonjour,
Le fait de prendre en compte le dossier uniquement au moment des impayés est une pratique qui ne garantit pas toujours les loyers!
Il arrive que l'assurance résilie le contrat après son refus de prise en charge ,et, quelquefois un remboursement des cotisations versées.....

Par **jodelariege**, le **27/10/2017 à 18:58**

bonsoir

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020466316&cidTexte=LEGI>

le dépôt de garantie devant être réglé le jour de la signature du bail on ne voit pas comment le paiement en plusieurs fois serait légal (ni logique, ni pratique...)
c'était à votre locataire de se faire aider par divers organismes pour pouvoir vous payer le dépôt de garantie en une fois
je rejoins janus2fr

Par **HOODIA**, le **28/10/2017** à **07:32**

Bonjour,
On peut se poser la question de savoir si le dépôt de garantie est une obligation ?

Par **janus2fr**, le **28/10/2017** à **08:14**

[citation]Pour la garantie, ils me reprochent d'avoir proposé dans le bail un paiement sur 6 mois de la garantie.

A la date de la signature du bail, ils n'avaient donc pas encore payé la garantie ... Est-ce vraiment illégal de proposer à son locataire un échéancier de paiement de la garantie ?[/citation]

Il me semblait vous avoir déjà expliqué qu'il y a d'un côté la loi et de l'autre le contrat d'assurance.

Proposer un échéancier pour le paiement du DG, voir ne pas demander de DG au locataire n'a rien d'illégal. Mais si le contrat prévoit que le locataire doit verser un DG et cela en totalité à la signature du bail sans quoi l'assurance ne couvrira pas, c'est autre chose.

Pour reprendre le même exemple que plus haut, louer à un locataire qui ne gagne pas 3 fois le prix du loyer n'est pas illégal, ou à un locataire au chômage, mais l'assurance peut imposer que le locataire gagne 3 fois le loyer ou soit en CDI à la signature du bail...

Par **janus2fr**, le **28/10/2017** à **08:18**

[citation]On peut se poser la question de savoir si le dépôt de garantie est une obligation ?[/citation]

Non, la loi ne l'impose pas, l'article 22 de la loi 89-462 précise bien :

[citation]Article 22

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

[s]Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu[/s] par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

[/citation]

Mais l'assurance peut l'imposer...

Par **HOODIA**, le **01/11/2017** à **05:52**

Bonjour,

La question revient à savoir si le contrat Loyer impayé prévoyait une obligation de DG ou pas ?

et , si au moment de la signature vous possédiez les closes de refus de garanties ?