



Refus de ma garantie loyers impayés - besoin de conseil

Par pic76

Bonjour,

J'ai mis en location mon ancien maison en mai 2016 à un couple. A ce moment, j'ai souscrits 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 foi ...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 échancier 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 florian15

Bonjour,

Je n'ai pas de bonnes nouvelles pour vous.

En effet, le 10° de l'article 3 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dispose que «Le contrat de location précise : Le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu ».

Donc vous devez indiquer sur la bail quel est ce montant.

Et l'article 22 de la même Loi énonce que :

"Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu 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 ».

Or, force est de constater que ce montant du dépôt de garantie ne vous a pas été versé au moment de la signature du bail avec vos preneurs.

Dès lors, votre assureur est en droit de vous refuser la mise en jeu de cette garantie aux termes du contrat d'assurance de la garantie loyers impayés.