



## Assurance loyers impayés : remboursement des indemnités versées ?

-----  
Par cpdibona

Bonjour.

En 2018, la locataire de mon appartement F2 n'a plus payé ses loyers.

J'ai fait intervenir mon assurance loyers impayés qui a fini par verser des indemnités en 2020 avec émissions de quittances subrogatoires.

Dégoûté, j'ai vendu l'appartement en mars 2021 et la SCI familiale (99 parts pour moi, 1 part pour ma mère) dont j'étais le gérant et qui possédait l'appartement est radiée depuis novembre 2022.

Depuis 2020, j'ai reçu des courriers de la banque de France et plusieurs avis de commissions de surendettement successives concernant mon ex-locataire. Excédé et ne croyant à aucun résultat possible, je les ai ignorés...

Je viens de recevoir un courrier de mon ex-locataire qui veut commencer à me rembourser les loyers selon le plan de la dernière commission de surendettement.

Je veux bien sur renvoyer l'argent vers la compagnie d'assurance mais je viens de lire leur contrat et il est stipulé :

"Si par négligence ou son manque de coopération, le Propriétaire assuré ou vous-même ne nous permettez pas d'exercer notre recours contre le locataire défaillant, il serait tenu de restituer l'intégralité des sommes perçues par lui-même à titre d'indemnité"

Que me conseillez vous de faire? Vais je devoir rembourser immédiatement toutes les indemnités pour ne pas avoir tenu au courant la compagnie d'assurance?

Merci par avance de votre aide.

Très sincères salutations.

-----  
Par AGeorges

Bonjour cpdibona,

Selon ma compréhension :

- Vous n'avez à aucun moment empêché la Cie d'Assurance d'exercer un recours auprès du locataire indélicat. Les quittances subrogatoires servaient à cela.

Je ne pense pas que vous risquiez quoi que ce soit de ce côté.

- Pour le reste, si la Cie servant la GLI vous a payé vos loyers, il faut indiquer à votre locataire que la dette a été transférée. S'il a quelqu'un à rembourser dans son plan de désendettement, ce n'est plus vous. Il est possible que ladite compagnie ait effectué des démarches contentieuses, lesquelles ont été bloquées par la procédure, en cours, de mise en place d'un plan de désendettement.

Le cas échéant, vous pouvez les informer que ce plan a pris forme et que vous avez transmis à votre ex-locataire le fait que c'était désormais envers eux qu'il avait des dettes.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Vous avez tenu la compagnie d'assurance au courant puisque vous avez déclaré un sinistre et, par la suite, il ne semble pas que vous ayez fait obstacle à ce qu'elle exerce son droit de subrogation. Quoiqu'il en soit, celle-ci ne vous a rien reproché jusqu'à présent et ne vous a rien demandé.

Maintenant que le locataire a commencé à s'acquitter de sa dette, il vous faut, au fur et à mesure de ses paiements, rembourser à la compagnie d'assurance les indemnités qu'elle vous a versées. C'est ce que vous impose l'article

L121-12 du code des assurances : l'assureur étant subrogé dans vos droits, c'est lui qui doit bénéficier en priorité des paiements du locataire tant que les indemnités reçues de la compagnie n'ont pas été totalement remboursées.

Pour plus de simplicité, vous pouvez demander à l'ancien locataire de payer directement à la compagnie mais il faudrait ne le faire qu'avec le consentement explicite de dernière pour éviter tout risque de malentendu. Il faut bien sûr donner reçus au locataire et en demander à la compagnie d'assurance si elle ne le fait pas spontanément.