



Arnaque au logement

Par Fanfanou

Bonjour,

Ma fille est victime d'une arnaque, elle a loué un appartement (via le bon coin) auprès d'un propriétaire qui en fait était locataire et ne payait pas ses loyers depuis 3 mois; le loyer demandé par l'arnaqueur était petit en comparaison du véritable loyer et il lui a établi un bail sans l'autorisation de la propriétaire; cette dernière est venue comme une furie dans l'appartement, lui a appris qu'elle était la propriétaire et lui a dit qu'elle devait partir.

Ma fille est traumatisée, ne dort plus surtout qu'elle a déménagé le mois dernier dans ce logement après avoir viré la caution sur le rib du soi disant propriétaire.

La propriétaire a pris le bail de ma fille, en a-t-elle le droit? a-t-elle le droit de l'expulser du jour au lendemain?

a-t-elle le droit de venir constamment harceler ma fille..

ma fille aimerait de ce fait partir mais financièrement pour le moment, impossible..peut-elle rester ds ce logement en attendant de se retourner? que doit-elle faire comme démarche? Merci SOS

Par Isadore

Bonjour,

La propriétaire a pris le bail de ma fille, en a-t-elle le droit?

Non, que votre fille la mette en demeure de lui rendre son document à la prochaine "visite", sans quoi elle déposera plainte. Et si cette dame ne s'exécute pas, elle devra déposer plainte pour vol.

a-t-elle le droit de l'expulser du jour au lendemain?

Non plus.

Votre fille a-t-elle la preuve que cette dame est bien la propriétaire du bien ?

a-t-elle le droit de venir constamment harceler ma fille..

Si elle veut récupérer son logement, il existe des procédures juridiques.

ma fille aimerait de ce fait partir mais financièrement pour le moment, impossible..peut-elle rester ds ce logement en attendant de se retourner?

Pour le moment, elle a un bail (ou un sous-bail), et personne ne conteste qu'elle est entrée dans le logement avec la permission du maître des lieux. Tant que le bail de location "principal" est en cours, votre fille a le droit d'être là... c'est le locataire qui est responsable.

A mon avis elle peut rester dans les lieux pour le moment en payant son loyer à son "sous-bailleur". C'est seulement si le bail principal ou son sous-bail à elle est résilié qu'elle devra partir.

Qu'elle consulte d'urgence l'ADIL, c'est gratuit.

Par ESP

Bienvenue

Oui, contacter l'ADIL...

Sous-louer sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire et du sous-locataire. Le locataire peut en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

Mais la justice peut tenir compte de la bonne ou mauvaise foi de chacun.

Par yapasdequoi

En complément, voici l'article du code pénal qui interdit au propriétaire d'expulser votre fille :

Article 226-4-2

Version en vigueur depuis le 27 mars 2014

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 26

Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de man?uvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 ? d'amende.

En attendant de trouver un autre logement, votre fille peut changer le barillet de la serrure pour éviter toute "mauvaise surprise".

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut examiner la situation du point de vue des trois personnes en cause : la propriétaire, le locataire en titre et votre fille occupant le logement au titre d'un contrat frauduleux passé avec le locataire en titre.

La propriétaire a donné le logement en location à une personne qui ne paie pas son loyer et elle a constaté que le logement n'était pas occupé par le locataire mais par un tiers dont elle exige le départ.

Le contrat de location est vraisemblablement soumis à la loi 89-462 du 6 juillet 1989, censé donner au locataire le droit d'user du logement comme résidence principale et interdisant la sous-location.

Elle a le droit de résilier le bail et d'exiger la restitution du logement au double motif du défaut de paiement du loyer et de la sous-location non autorisée, mais elle ne peut exercer aucune mesure d'exécution forcée sans décision de justice exécutoire.

Elle n'a pas le droit d'entrer dans le logement qui est le domicile de l'occupant, votre fille en l'occurrence, sans l'autorisation de celle-ci, ni d'exercer aucune violence. Elle n'avait pas le droit de se saisir de force du faux bail détenu par votre fille.

Le locataire en titre est en faute vis-à-vis de la propriétaire pour ne pas user du logement conformément aux termes du bail et pour ne pas payer son loyer. Il est en outre manifestement l'auteur d'une escroquerie au détriment de votre fille.

Votre fille est victime d'une escroquerie de la part du locataire en titre, victime sinon de violences physiques tout au moins d'intimidations assimilable à de la violence de la part de la propriétaire. Le contrat de location qu'il a passé avec votre fille est entaché de nullité par défaut de consentement de celle-ci et il n'est pas opposable à la propriétaire.

Pour faire valoir ses droits, la propriétaire doit saisir la justice tant envers le locataire en titre qu'envers votre fille.

Votre fille doit s'attendre à ce que le juge saisi par la propriétaire constate l'absence de titre l'autorisant à occuper le logement et à ce que le juge de l'exécution ordonne ensuite son expulsion en lui laissant un certain délai.

Cela lui laisse un certain répit. Elle pourrait proposer une transaction ou une médiation avec la propriétaire afin d'obtenir un délai pour libérer le logement. Elle pourrait proposer de lui verser les sommes convenues avec le faux propriétaire soit directement contre reçu soit par l'intermédiaire d'un commissaire de justice.

Par ailleurs votre fille devrait déposer plainte pour escroquerie.

Elle aurait intérêt à se faire assister par un avocat. Elle peut probablement bénéficier de l'aide judiciaire.