



Sous location illicite ? Faute agence immobilière ?

Par Sv77

Bonjour

Je recontre un problème avec mon locataire et l'agence en charge de la gestion locative

Un bail a été signé en 2013 par X.

J'ai récemment découvert que le logement n'a jamais été occupé par cette personne mais son fils.

Le bien est soumis à la GLI.

Je soupçonne un montage de dossier le fils visiblement ayant une situation professionnelle instable.

Je n'ai découvert cet état de fait lors de la déclaration d'occupation pour tous les propriétaires.

Le fait de voir un nom pré-enregistré différent du signataire du bail m'a surpris. J'ai donc alerté l'agence qui n'a rien mis en place pour éclaircir ce sujet.

J'ai fait une mise en demeure à l'agence de me communiquer les avis de virement et les attestations d'assurance qui montrent que c'est le fils qui paye les loyers et a souscrit le contrat d'assurance.

Parallèlement j'ai réussi à obtenir la confirmation que le père continue à déclarer une adresse fiscale à son ancien domicile.

Il n'a jamais habité dans le logement pour lequel il a signé le bail.

L'agence dit qu'un parent a le droit d'héberger son fils

Je précise que le bail stipule qu'il ne peut louer le logement à une tierce personne à titre onéreux ou gratuit et s'engendre à en faire sa résidence principale.

J'ai peur que l'agence essaye de noyer le poisson.

Qu'en pensez-vous ?

Par ailleurs, il est en situation d'impayé et la GLI a refusé de prendre le dossier. Pour l'instant je n'ai pas d'info sur le motif mais j'ai peur que ce soit lié à ça.

Pensez-vous que l'agence a raison ?

Cette situation me préoccupe énormément

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est en effet important de savoir si ce logement est la résidence principale du locataire signataire du bail.

Sinon, ce n'est pas une "location illicite", c'est un bail qui ne peut pas relever de la loi 89-462.

De ce fait, ce bail devient un bail civil beaucoup moins protecteur pour le locataire, mais régi par le code civil.

C'est éventuellement pour cette raison que la GLI ne couvre pas. Mais ne vous interdit pas d'engager une procédure de recouvrement des impayés.

D'autre part, le locataire ne peut pas sous-louer (= recevoir un paiement) puisque vous l'avez interdit dans le bail, mais a parfaitement le droit d'y héberger qui il veut gratuitement, notamment son fils.

Contactez un huissier pour acter cette situation et procéder au recouvrement.

La faute de l'agence ne peut être démontrée qu'à partir du mandat de gestion que vous avez signé, il faut relire l'ensemble des obligations.