



Fraude aux travaux

Par Johnny83

Bonjour, mon grand père à fait changer les vitrages dans un appartement qui est loué, il a fait des chèques qui ont été payé en 2021 car le locataire à affirmé que les travaux avait été fait. Sur les réseaux sociaux je me suis aperçu que le locataire pose devant les vitrages et qu'ils ne sont pas rénovés. Quel procédure dois-je lancer et je peux encore le faire ?

Merci pour votre réponse.

Par kang74

Bonjour

Procédure pour quoi ?

Le propriétaire est responsable des travaux qu'il fait faire à des entreprises, travaux qui peuvent être contestés ou qui sont garantis.

Payer quelqu'un au black pour le faire, sans aucun contrat je suppose, ce n'est pas quelque chose qu'on revendique .

Si on est en simple vitrage se pose aussi la question de la décence du logement (isolation, dpe tout ça tout ça)

Si votre grand père n'est plus en capacité de gérer les devoirs qui l'incombe en tant que bailleur je conseille la gestion par agence immobilière .

Par yapasdequoi

Bonjour,

Qui est propriétaire de l'appartement ?

Qui a signé le devis du fournisseur ?

Si c'est le grand-père, c'est à lui d'engager des recours.

L'entreprise était-elle assurée (assurance pro ? assurance décennale ?)

ou est-ce le locataire qui devait faire les travaux ?

Les réseaux sociaux ne sont pas forcément une preuve, la photo pouvant être antérieure, ou montée avec un faux décor, tout est possible.

Il faut aller voir sur place pour savoir ce qui a été fait ou pas, ou au moins envoyer un huissier faire un constat.

La prescription pour les litiges civils est de 5 ans, il ne faut donc pas tarder à réagir.

Par Johnny83

Mon grand père 90 ans est propriétaire, l'appartement est au 4eme étage il a payer le devis fait par l'entreprise qualibat en deux chèques encaissé car le locataire à validé les travaux effectués par l'entreprise , hors au bout de trois ans sur les réseaux j'ai vu que rien n'avait été fait.

Il n'est pas contre le fait de rénover des qu'ont lui demande il fait. Je suis aller sur place pour savoir, d'où ma question.

Par yapasdequoi

Vous avez constaté sur place ou sur les réseaux sociaux ?

Et qu'en dit le locataire ?

C'est lui qui devait faire les travaux ou bien valider la réception des travaux ?

Le recours contre l'entreprise est prescrit après 5 ans : il faut réagir rapidement.

1/ constat d'huissier

2/ courrier RAR à l'entreprise fautive

3/ saisie du tribunal et de la DGCCRF

Consultez rapidement un avocat. L'assignation de l'entreprise mais peut être aussi du locataire abusif : a-t-il touché un

dessous de table ?

Votre grand père semble dépassé par cette gestion locative. Il y a peut être aussi d'autres abus de ce locataire...

Par Johnny83

Le locataire est son petits fils (sur une autre branche de la famille) c'est pour cela qu'il lui faisait confiance , je ne voulais pas l'incriminé sur le net. Il devait valider les travaux pour le deuxième paiment , quand j'appelle la société il me dit ne pas avoir de facture, peu être perdu.

J'ai vu les photos donc je suis aller voir sur place est rien de fait. Il ne répond plus à personne et ne laisse pas entré un huissier dans l'appartement.

Je ne sais plus quoi faire pour aider mon grand père.

Par yapasdequoi

Donc vous avez déjà envoyé un huissier ?

Votre grand père est apparemment dépassé par cette gestion compliquée, et il fait trop confiance.

Avez-vous envisagé une tutelle ? Sans ça c'est à lui de faire les démarches, vous serez vite limité.

Par Johnny83

J'ai appris tout ça récemment,l'huissier y est aller pour autre chose avis d'expulsion car il ne paye pas le loyer depuis 2 ans.

Mais personne ne répond au appels , ni ouvre la porte.

Par kang74

Vous ne pouvez rien faire à la place de votre grand père .

Il faut une mesure de protection car vous ne pouvez pas faire de procédure à la place de votre grand père .

Par Johnny83

Je sais que je ne peu pas faire à sa place.Je veux juste lui venir en aide et l'orienter dans les bonnes démarches pour le soulager moralement.

Par kang74

Il faut une mesure de protection ...

S'il n'a pas réagi depuis 2 ans d'impayés, c'est qu'il n'est pas en capacité de gérer .

S'il ne sait pas comment on fait faire des travaux à une entreprise, c'est idem .

Par kang74

Vu l'histoire la première chose à faire c'est déjà de voir si le bail est conforme (avec dpe donc)et le logement décent .

De voir aussi ce qu'il déclare aux impots .

Par Johnny83

Oui le bail est conforme fait en agence, jugement d'avis d'expulsion mais rien. Bail terminé au jugement qui date d'avril depuis il squat.

Par ESP

Bienvenue et bonsoir

Visiblement, votre grand père a été escroqué par son locataire qui a encaissé les chèques sans faire réaliser les

travaux.

Il faudrait envisager le dépôt d'une plainte.

Par kang74

Et pourquoi rien ?

On apprend qu'il y a une agence !!!

Donc c'est auprès de l'agence qu'il faut voir puisqu'ils ont mandat pour représenter votre père !

On apprend qu'il y a eu un jugement ! a-t-il été signifié ? Y a-t-il eu appel ?

Par Johnny83

Non il n'a pas été signifié dans les temps. Ils avaient repris quelques paiements au moment du jugement pour stopper la procédure et ensuite caducité.

Par Johnny83

Je me suis aperçu il y a peu que l'appartement apparaissait sur ma feuille d'imposition. Cela change-t-il quelque chose le fait qu'il ai l'usufruit.

Par kang74

Je ne comprends pas pourquoi il n'a pas été signifié, pourquoi il serait devenu caduque et encore moins pourquoi il apparaîtrait sur vos fiches d'impôts .

Vous donnez des informations qui changent tout au compte goutte : par de là, je ne peux que vous conseiller de faire le point avec un avocat avec l'ensemble des documents à votre disposition concernant cette location (contrat agence, bail, et tous les documents de la procédure) car un forum a ses limites et il est impossible de deviner la situation initiale .

De toutes les manières s'il faut tout reprendre depuis le début, le grand père en aura besoin .

Par Johnny83

Oui je vais lui dire de prendre un avocat.

Merci à vous.

Par kang74

Quand il aura étudié toute la situation, il pourra éventuellement donner un avis sur l'abus de confiance/faiblesse aussi . Personnellement je penche plus pour de la négligence due à la perte de capacité de votre grand père .

Par Bazille

Johnny

C'est normal qu'il soit sur votre compte fiscal, vous êtes le nu propriétaire.

C'est lui l'usufruitier normal qu'il gère.

Si l'appartement est en agence , c'est à eux de gérer les impayés.

Par yapasdequoi

Alors en quelques heures on est passé d'une fraude aux travaux à une expulsion pour impayés ! Avec en plus une agence gestionnaire, un jugement d'expulsion et des droits de propriété démembrés.

Et donc l'huissier s'est présenté pour le commandement de quitter les lieux et le locataire a refusé ?

On est un peu loin du problème de changement de fenêtres ...

La suite c'est :

Après que le juge a décidé la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, vous devez charger un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) de lui signifier cette décision, et de lui délivrer un commandement de quitter les lieux (ou commandement d'avoir à libérer les lieux).

Puis :

Le locataire refuse de quitter le logement

Le commissaire de justice ne peut pas entrer dans le logement. Il dresse alors un procès-verbal de tentative d'expulsion. Il peut par la suite demander au représentant de l'Etat dans le département à être assisté par la police ou la gendarmerie pour l'expulsion.

Source :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31272]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31272[/url]

C'est donc bien dans les mains d'un commissaire de justice que votre grand père (usufruitier ?) doit confier cette expulsion. L'alternative étant qu'il soit mis sous tutelle et que le tuteur prenne le relais.

Vous vous inquiétez de l'escroquerie sur les fenêtres plus tard... Sans trop rêver.