



Faux en écriture sur un bail de location

Par **Kerguelen95110**, le 17/11/2011 à 18:27

Bonjour,

Ma locataire a signé un bail de location conjointement avec une personne de complaisance qui s'est faite passer pour son mari.

Celui-ci m'a présenté des feuilles de paye en CDI ... j'ai accepté de leur louer mon appartement.

Ma locataire ne vit que d'aides sociales et me doit plus de 2200 euros de loyers impayés. Elle m'a dit récemment n'avoir aucun lien avec cette personne complaisante (bien qu'ils portent le même nom).

Puis-je me retourner contre eux concernant les écritures mensongères qu'ils ont faites sur ce bail qu'ils ont signé ?

Par **mimi493**, le 17/11/2011 à 20:06

Est-ce que le bail mentionne explicitement qu'ils sont mariés ?

Le bail dit "M. X et Mme X" ou "M et Mme X" ?

Pourquoi ne faites-vous pas la procédure pour loyers impayés autant contre lui que contre elle ? S'il a un emploi, il devra payer les loyers (si vous rendez le bail caduc en prouvant le faux, vous pourrez vous assoir sur vos loyers)

Par **Kerguelen95110**, le 17/11/2011 à 22:14

Le bail précise concernant les soussignés :

Mr X Mamadou

Né le ... à ...

Demeurant ...

Mme X Massesse

Née le ... à ...

Demeurant ...

Leur nom est le même et l'ancienne adresse qu'ils ont mentionnée est commune, ils n'ont pas explicitement écrit qu'ils étaient mariés, cela n'est pas demandé sur l'imprimé du bail. Ils se sont présentés ainsi, d'ailleurs cela n'a pas d'importance qu'ils soient mariés ou en vie maritale, j'ai loué à un couple. C'est ma locataire qui m'a dit (devant témoin) que M. X Mamadou n'a jamais habité cet appartement, qu'il avait rendu service en se présentant comme le mari de ma locataire et en me présentant des feuilles de paye.

Ma locataire le protège en refusant de me donner ses coordonnées et m'a fait savoir également qu'il était marié et père de famille avec une autre femme.

J'ai engagé une procédure pour non paiement de loyer qui aboutira, peut-être, je ne sais quand. Je voudrais pouvoir les poursuivre pour faux en écriture car l'homme a apposé une signature de complaisance au bas du bail tandis que ma locataire se déclare personne célibataire auprès des organismes d'aide sociale.

Par **mimi493**, le **17/11/2011** à **23:18**

Donc il n'y a aucun faux, le bail est régulier (vous avez oublié de mentionner le coup du mariage. Il faut mettre M. X époux Y et Mme Y épouse X)

Mais vous n'avez pas demandé les papiers d'identité ? Vous avez bien du voir qu'elle n'était pas mariée (ça vous sera opposé si vous prétendiez croire qu'elle était mariée), forcément

Vous avez l'adresse du logement donc le commandement de payer (à adresser aux deux) sera fait à l'adresse de la location pour les deux, idem ensuite pour l'assignation au tribunal pour la résiliation du bail et la dette locative.

Quand vous aurez le jugement, vous n'aurez plus qu'à donner à l'huissier copie des fiches de paye, il pourra saisir le salaire et rechercher le ou les comptes bancaires du monsieur qui pourront être saisis.

Par **Kerguelen95110**, le **18/11/2011** à **07:53**

Oui, je suis mal parti, je sais. C'est ma première expérience de loueur et ma dernière. J'ai fait l'acquisition de cet appartement pour avoir un complément de retraite que je prends dans un mois.

Je n'ai pas mémorisé l'adresse du travail de mon pseudo locataire... en fait je n'ai que le bail qu'ils ont signé. Ne me dites pas que je n'ai pas été assez méfiant, je le sais. Quand j'ai accepté qu'ils signent ce bail, je n'ai pas imaginé pouvoir être victime d'escroquerie.

J'ai bien compris que le bail n'était pas un faux.

Ma locataire, mère célibataire de 2 enfants dont les pères ne s'occupent pas (je croyais qu'ils

étaient les enfants du couple) a pour objectif de vie de toucher un maximum d'aides sociales et sait qu'elle est quasiment inexpulsable.

"Ils" vont recevoir leur second commandement de payer ces prochains jours, mais je ne me fais guère d'illusion, je suis désespéré.

Par **mimi493**, le **18/11/2011 à 14:21**

[citation]Oui, je suis mal parti, je sais[/citation] normalement non

[citation]Je n'ai pas mémorisé l'adresse du travail de mon pseudo locataire... [/citation] mais vous avez les copies des dites fiches de paye !

Si vous ne les avez pas, l'huissier trouvera quand même le compte bancaire du locataire via le fichier FICOBA

Ce n'est pas que vous n'avez pas été méfiante, vous avez été négligente (aucune vérification d'identité, peut-être aucune copie des fiches de paye, même pas la vérification que le SIRET existe) et d'ailleurs, votre responsabilité pénale pourrait être engagée si votre locataire est en situation illégale.

[citation]sait qu'elle est quasiment inexpulsable. [/citation] mais en fait ça a peu d'importance. Vous demanderez lors de l'audience que soit fixé une indemnité d'occupation égale au loyer + charges réelles (apportez l'exercice de l'année précédente). Si le locataire ne part pas, si le préfet refuse d'expulser par la force publique, l'Etat, sur le budget du ministère de l'intérieur, a l'obligation de vous verser l'indemnité d'occupation (ils essayeront de négocier, refusez ! vous aurez gain de cause au TA)

Par **Kerguelen95110**, le **18/11/2011 à 15:21**

D'abord un grand merci pour vos conseils. J'en prends bonne note pour le moment venu. Je n'en suis qu'à la seconde injonction de payer.

Lors de la signature du bail, j'ai également signé une convention Astria (garantie Loca Pass liée au 1% logement) ce qui m'a rassuré au point de devenir négligeant comme vous dites. 7 mois avant la fin du bail (échu en avril 2011), j'ai prévenu que je voulais récupérer mon logement pour le vendre. Ma locataire ne veut pas partir tant qu'on ne lui propose pas un HLM. L'huissier m'a expliqué que mon courrier de non reconduction du bail est frappé de nullité car il ne correspond pas au formalisme qui doit être utilisé pour ce type de lettre. En conséquence, il m'a affirmé qu'au vu du droit, le bail était tacitement reconduit.

Je me suis donc résolu à subir cette locataire indélicat pour 3 années supplémentaires (à condition qu'elle paie son loyer).

J'attends des nouvelles d'Astria mais je crains que leur couverture cesse au delà de 3 ans comme cela est écrit sur leur convention.

Je ne sais pas ce qu'il adviendra de l'action de l'Huissier. Dois-je prendre un avocat ? on me dit que cette procédure risque de me coûter jusqu'à 10 000 euros, sans garantie de résultat.

Par **mimi493**, le **18/11/2011** à **17:54**

[citation]D'abord un grand merci pour vos conseils. J'en prends bonne note pour le moment venu. Je n'en suis qu'à la seconde injonction de payer. [/citation] mais désolée, c'est n'importe quoi.

Déjà si on fait une injonction de payer, on n'a pas besoin d'en faire une seconde. Après sa délivrance par le tribunal, on la fait signifier à la personne. Au bout d'un mois, si elle n'a pas fait opposition, ça devient un titre exécutoire et vous pouvez prendre un huissier pour faire des saisies.

Ensuite, ce n'est pas la procédure en cas de loyer impayé !!! On fait un commandement de payer par huissier, puis deux mois après sans paiement, on assigne en référé en vue de la résiliation du bail

[citation]Lors de la signature du bail, j'ai également signé une convention Astria (garantie Loca Pass liée au 1% logement) [/citation] donc forcément, vous leur avez donné copie des fiches de paye !!!

Et vous attendez quoi pour faire jouer la garantie ? ça doit se faire dès le premier mois impayé.

Par **Kerguelen95110**, le **18/11/2011** à **19:09**

Je voulais dire alors commandement de payer, mon huissier en a fait un il y a 2 mois. Il va agir à nouveau. Je ne sais pas exactement ce qu'il va faire, je croyais que c'était un second commandement. Je lui ai fourni l'état de la dette actualisée, par courrier hier, sur sa demande. Je suis à sa disposition mais il ne m'a pas renseigné. Il va donc faire une assignation en référé. Bien, je vais m'informer pour savoir ce que ça veut dire.

J'ai écrit à Astria, j'attends une réponse mais il est écrit dans la convention Loca Pass : Article 4 ... (le présent engagement) est donné pour une période de trois ans à compter de la date d'entrée dans les lieux. ...

Mes ennuis sont principalement venus dès ces 3 ans passés. Je pense qu'Astria n'interviendra pas, j'espère juste qu'Astria voudra bien me donner les coordonnées de l'entreprise employant mon locataire fantôme afin que je les transmette à l'huissier. C'est ce faux locataire, signataire du bail, qui a le pouvoir économique dans ce faux couple ...

Astria a probablement demandé les feuilles de paie et les coordonnées bancaires de ce locataire, sans passer par moi. Je n'ai eu qu'à signer une convention Loca Pass.

Comme vous le voyez, je suis nul en droit immobilier... je n'aurais pas dû me lancer dans cette aventure de louer un appartement. Mais je ne vais pas me laisser faire !

Par **tanvez**, le **07/10/2012** à **11:14**

mon locataire et signer bail a ma place a taste par le gavelogue

Par **Kerguelen95110**, le **07/10/2012 à 12:35**

Epilogue...

Ma locataire avait atteint une dette actualisée de 6500 euros. Je lui ai signifié par écrit que j'effaçais cette dette si elle partait. Elle est partie...

Finis les frais d'huissiers, d'avocat qui savaient pertinemment que ma dette ne serait jamais payée et qui me poussaient dans une procédure coûteuse et inutile (mais lucrative pour eux). Curieuse justice qui condamne ma locataire à payer en sachant que cela ne sera jamais suivi d'effet et qui s'en contrefout.

Curieux Etat qui peut mettre en garde à vue un voleur de CD à 15 euros mais qui laisse totalement tranquille des gens qui volent 6500 euros... Curieux gouvernement qui incite à proposer à la location des appartements libres, qui se servent promptement d'impôts sur les loyers (contribution sociale etc...) mais qui enfonce le loueur au lieu de l'aider lorsque cette location dérape !

J'ai reçu, il y a 1 mois, un versement de la CAF de 1500 euros au titre de l'APL de ma locataire, aucune explication, rien... je ne vais pas la refuser, mais que bordel cette administration !

Aujourd'hui, mon appartement est vendu. Basta ! Je dors à nouveau correctement.

Que ce gouvernement continue d'afficher son incompétence en matière de logement et d'aides sociales, je m'en tape...

Que ce système judiciaire continue à faire semblant de rendre la justice, je m'en tape aussi... Enfin, pas vraiment. Tout cela nous coûte beaucoup d'argent !

Par **Lag0**, le **07/10/2012 à 22:30**

[citation]Curieux Etat qui peut mettre en garde à vue un voleur de CD à 15 euros mais qui laisse totalement tranquille des gens qui volent 6500 euros... [/citation]

Bonsoir,

Ne mélangeons pas tout.

Le vol est un délit pénal, donc le voleur de CD tombe sous le coup du code pénal.

Le non paiement du loyer n'est pas un vol, c'est un différent civil. Il ne peut donc pas y avoir une procédure de police telle la garde à vue...

Par **Kerguelen95110**, le **08/10/2012 à 09:26**

Que ma locataire ne paie plus son loyer mais également qu'elle me place, au regard de la copropriété, dans l'obligation de couvrir ses charges dont certaines délirantes (consommation d'eau chaude etc...), pour vous il s'agit d'un différend civil, pour moi ce serait plutôt une extorsion d'argent.

Ne vous ai-je pas dit que ma locataire (aux dires de la juge) cumulait des aides sociales totalisant presque 2500 euros mensuels... pour un loyer plus que modéré pour cet immeuble de 650 euros.

Je dois prouver la malhonnêteté de ma locataire en dépensant des milliers d'euros en huissiers et avocats dans une procédure qui peut durer des années !!!

Code civil de merde.

Par **tenos**, le **24/02/2013** à **17:29**

c exact KERGUELEN de nos jours il vaut mieux être un glandeur assisté il y a beaucoup plus à gagner que de bosser comme un couillon en plus en cas de litige vous vous aller vous ruiner en frais de justice en face de vous l assisté percevra comme il se doit l aide juridique gratuite il m arrive la meme chose j ai loué mon appartement à un type qui n a jamais travaillé de sa vie il vit des aides se pavane en cabriolet et en moto fait le tour des cafés et vit chez une copine l appartement est payé en partie par la caf il ne paye pas le solde du loyer depuis 3 ans pendant qu il promene le yorkshire de sa copine(la seule activité connue à ce jour)moi je vais au boulot elle est belle la france! mais pas pour tout le monde j ai oublié l appartement de sa copine est également subventionné par la caf percevoir des aides est un vrai metier en france

Par **Lag0**, le **25/02/2013** à **07:48**

Bonjour,

N'oublions pas, qu'en France, c'est encore le bailleur qui choisit son locataire. Essayons de faire en sorte que cela perdure et usons de ce droit pour bien choisir nos locataires...