



DÉTECTIVE PRIVÉ ET FRAUDE À LA LOCATION IMMOBILIÈRE

Actualité législative publié le **09/05/2017**, vu **5035 fois**, Auteur : [AIRP06 DETECTIVES - Detective privé Nice](#)

Face à une pénurie de logements, aux tarifs prohibitifs de ceux mis à la location et dans un contexte économique peu favorable, le droit au logement devient un véritable parcours du combattant. Nombreux sont ceux qui se voient refuser une location en raison de revenus insuffisants, d'emploi précaire voire de période de chômage ou en l'absence de caution.

Nombreux sont ceux qui se voient refuser une location en raison de revenus insuffisants, d'emploi précaire voire de période de chômage ou en l'absence de caution.

Cette situation évolue de façon exponentielle depuis plusieurs années et génère un nouveau type de délinquance, la fraude à la location par la production de documents justificatifs falsifiés.

Certes, la condition des demandeurs n'est pas enviable, mais il faut également considérer la situation des propriétaires, parfois endettés, lorsqu'ils ne perçoivent plus les loyers pour le ou les biens qu'ils ont mis à la location.

Aujourd'hui, au niveau national, on estime à plus de 20% le nombre de dossiers falsifiés, déposés pour obtenir une location auprès d'agences immobilières.

Si, dans quelques rares cas, la falsification est grossière et rapidement détectée par l'agence immobilière, il arrive plus fréquemment que ces dossiers partiellement ou totalement falsifiés, permettent à leurs auteurs d'obtenir un logement.

Le risque réside dans l'incapacité du locataire malveillant à honorer ses loyers. Le bail étant signé, il est alors très difficile d'en obtenir la résiliation sans procédure judiciaire. En effet, **l'article 441-1 du Code Pénal prévoit et punit ces faits qui sont qualifiés de « faux et usage de faux »**. Sur le plan civil, Il reste ensuite à faire exécuter la procédure d'expulsion, ce qui ramène les délais à plusieurs mois, voire plusieurs années. Durant cette période, le propriétaire ne peut jouir de son bien et n'en tire aucun revenu. Parfois, il continue d'en rembourser le crédit immobilier.

Dans l'hypothèse où le locataire s'acquitte régulièrement du montant des loyers, il n'existe pratiquement aucun recours pour résilier le bail et procéder à son expulsion. **Le bailleur peut invoquer le dol, c'est-à-dire qu'il doit prouver l'existence d'une fraude de la part du locataire, et qu'en plus le comportement de celui-ci a provoqué une erreur d'appréciation du bailleur, telle que sans cela, il n'aurait pas contracté.** C'est l'article 1109 du Code Civil qui prévoit cette situation.

Il en va donc de la responsabilité des prestataires, notamment des agences immobilières, de s'assurer au mieux de la situation des demandeurs de location. En effet, faire preuve de laxisme en la matière est grandement préjudiciable à la renommée de l'agence, et si les erreurs d'appréciation sont réitérées, il y a de grandes chances pour que cette agence perde de nombreux clients.

Certaines agences s'entourent de garanties auprès des compagnies d'assurances, dites « Garantie des loyers », mais les conditions d'application de cette garantie sont exclues lorsque l'agence immobilière ne s'est pas entourée de toutes les précautions lors de la conclusion du bail, notamment de la vérification des pièces justificatives communiquées par le futur locataire.

Aujourd'hui, il existe en amont, un dispositif de **vérification et de contrôle** très fiable.

Face à la recrudescence de ces faux dossiers, souvent élaborés avec l'aide de réseaux très structurés, il est très difficile de **détecter la fraude**. Il est facile de se procurer sur internet ou par l'intermédiaire de réseaux locaux, des kits comprenant des fiches de salaires, des avis d'imposition, des attestations employeurs. Ces réseaux structurés déjouent même les vérifications par téléphone en communiquant des numéros uniquement dédiés à ce type de fraude. Un simple appel à l'employeur, à une caution ou à l'ancien bailleur rassura le vérificateur qui se fera abuser.

A Nice, ville où le marché locatif est saturé, les chiffres indiquent que près de 18% des locataires ont pu obtenir un logement à l'aide de ces manœuvres frauduleuses (allant de la simple « correction » des revenus sur leur fiche de salaire, à la production totale de faux documents).

L'agence d'investigations et de recherches privées [AIRP06 DÉTECTIVES](#), constituée d'enquêteurs privés ou **détectives privés, spécialisés dans la détection de faux documents corroborée par des vérifications physiques (au sein des entreprises, chez les cautions etc....)** a permis d'éliminer de nombreux dossiers suspects. Ces actions efficaces sont un **gage de confiance pour les agences immobilières qui, déchargées de cette tâche difficile, se recentrent sur leur vocation première, la sérieuse gestion des biens qui leur sont confiés.**

Dans cette perspective, tout le monde est gagnant. Le propriétaire du bien est à l'abri des déconvenues liées aux erreurs de l'agence immobilière, ladite agence est déchargée de cette lourde responsabilité de vérification et de contrôle, et enfin, le locataire tenté de frauder pour obtenir à tout prix un logement se verra opposer un refus et ne s'engagera pas dans une aventure où le risque sera plus important que le bénéfice.

©airp06 détectives - [Détective privé Nice Cannes Monaco](#)