



Détective privé et litiges en droit immobilier

Conseils pratiques publié le **07/03/2023**, vu **1808 fois**, Auteur : [Agence INVENY](#)

Le détective privé peut être un atout majeur pour aider les propriétaires, bailleurs ou locataires à faire valoir leurs droits dans un litige immobilier.

Faire appel à un détective privé pour un litige immobilier

Les détectives privés interviennent régulièrement en matière immobilière pour aider les propriétaires à recueillir des preuves dans le cadre de litiges, tels que les sous-locations illégales, les usages de faux documents et de faux papiers d'identité, les occupants sans droits ni titres, ou les troubles de voisinage. Les détectives privés peuvent effectuer des surveillances, des enquêtes sur le terrain et des recherches administratives afin de rassembler des éléments probants pour constituer un dossier pouvant être produit en justice. Ces enquêtes peuvent permettre aux propriétaires d'obtenir des dommages et intérêts. Il est important d'agir rapidement face à ces situations, en recourant à un détective privé pour identifier les squatteurs, constater l'occupation illégale du logement ou vérifier l'authenticité des pièces présentées par le locataire avant la signature du bail.

Enquêtes pour sous-location frauduleuse

Selon l'article 8 de la loi "Mermaze" n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est tenu d'obtenir l'accord écrit du bailleur avant de céder ou de sous-louer le logement. Malgré cela, de nombreux locataires pratiquent la sous-location, notamment dans le cas de logements régis par la loi de 1948, qui permettent le maintien de loyers très bas pour les baux conclus avant le 23 décembre 1986. Ces sous-locations peuvent impliquer l'utilisation de faux documents d'identité lors de la signature du bail, révélant l'existence d'un réseau d'escroquerie facilité par l'utilisation d'agences immobilières en ligne.

Investigation pour faux et usage de faux

Notre enquête a mis en lumière une pratique courante de l'utilisation de faux documents et de fausses identités lors de la signature de baux. Cette méthode est considérée comme un délit de faux et usage de faux, défini par les articles 441-1 à 441-12 du code pénal. Cette pratique peut entraîner des loyers impayés pour le propriétaire et l'utilisation illégale du logement par un tiers, car le locataire sous-loue le bien sans payer le loyer. Pour éviter ce genre de situation, il est recommandé de faire appel à un détective privé avant de signer un bail, afin de vérifier l'authenticité de toutes les pièces présentées par le locataire (fiches de paie, pièces d'identité,

fiches d'imposition, quittances de loyer, etc.). Si un propriétaire se trouve confronté à un occupant inconnu, il peut s'engager dans une procédure longue et coûteuse pour l'expulser, avec peu de chances de récupérer les loyers impayés.

[En savoir plus sur l'intervention du détective privé en matière de droit immobilier](#)

Recherches sur des occupants sans droits ni titres

Lorsqu'une personne ou un groupe occupe illégalement un logement vide, on parle de "squat". Cette pratique peut entraîner des dommages et une insalubrité, laissant le propriétaire avec des coûts importants. Il est donc crucial d'agir rapidement pour expulser ces occupants sans droit ni titre. Deux procédures sont disponibles pour y parvenir : la procédure classique et la procédure administrative. Dans la procédure classique, le propriétaire doit saisir le tribunal judiciaire et recourir à des huissiers de justice pour assigner l'occupant. Si l'occupant n'est pas identifié, la procédure peut prendre plus de temps en saisissant le juge des requêtes. Dans la procédure administrative, le propriétaire doit porter plainte pour violation de domicile après avoir prouvé que le logement lui appartient. Pour identifier les squatteurs et constituer un dossier solide pour faire valoir ses droits, il est possible de recourir à un détective privé dans le cas d'une occupation sans droit ni titre.

Enquêtes sur les troubles de voisinage

Les troubles de voisinage peuvent causer des nuisances nocturnes et diurnes, des dégradations, des dépôts de déchets ou de matières sur la voie publique ou dans une propriété privée voisine, ainsi que des utilisations non conformes aux clauses du bail ou du règlement de copropriété. Ces problèmes peuvent affecter le bien-être des voisins et sont une véritable source de désagrément.

Si vous êtes propriétaire, locataire ou voisin et que vous subissez des actes délétères de la part d'une personne tierce ou de votre locataire, malgré les tentatives de conciliation et l'intervention des forces de police ou de gendarmerie, il est temps de prendre des mesures.

Engager un détective privé peut vous aider à constater les nuisances et les bruits provenant de votre locataire ou voisin. Ainsi, vous aurez les éléments nécessaires pour faire valoir vos droits et vous défendre en justice.