

Locataire indélicat : de l'intérêt du détective privé

publié le 10/07/2018, vu 842 fois, Auteur : [Investipole](#)

La loi protégeant le locataire, les indélicatesses constituent la bête noire des propriétaires, notamment dans les grandes villes de France où l'accès au logement est loin d'être une promenade de santé et où les ruses malhonnêtes sont monnaie courante. Petit tour d'horizon de trois cas de figure classiques où le recours à un ARP s'avère judicieux.

Loyer impayé

L'[article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#) stipule explicitement que le locataire se voit dans l'obligation « de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ».

Dans le cas où le locataire ne respecterait pas les versements du loyer et accumulerait les impayés, la situation devient particulièrement éprouvante et coûteuse pour le propriétaire qui, au demeurant, n'est pas assuré de se voir verser les loyers dus à l'issue d'une éventuelle procédure. Il n'est pas rare que certains locataires indélicats accumulant les impayés finissent par [partir à la cloche de bois](#), laissant délibérément le bailleur sans nouvelle adresse et dans un désarroi total.

Face à un tel scénario, l'ARP peut appuyer le propriétaire en intervenant sur deux plans :

- *l'enquête de solvabilité* : cette phase est à privilégier en amont de la signature du bail. Elle consiste à rechercher les actifs du futur locataire de façon à anticiper les éventuels loyers impayés. Le dossier regroupant les données collectées s'avérera utile dans le cadre d'une procédure de recouvrement. Cette démarche est particulièrement conseillée dans l'hypothèse où le bailleur n'aurait pas souscrit d'assurance « loyer impayé ». Rappelons que le cumul des cautions et des assurances pour loyer impayé est désormais proscrit par la [l'article 22-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#) ;
- *la recherche du débiteur* : la nouvelle adresse du locataire est indispensable pour entamer une procédure judiciaire à son encontre. Le détective sollicité se chargera donc d'enquêter auprès du voisinage et des proches pour retrouver le débiteur évaporé.

Sous-location

L'[article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#) prévoit que « le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du

loyer ». Ainsi, si la pratique de la sous-location d'une résidence principale (vide ou meublée, cf. [loi Alur](#)) est théoriquement proscrite par les textes, des exceptions sont possibles uniquement si le propriétaire du logement loué et sous-loué donne son aval. La situation est relativement variable avec les baux commerciaux, où des clauses prévoyant la sous-location peuvent éventuellement être prévues.

Dans le cas où une sous-location serait signée sans l'accord du propriétaire et sans que le bail ne le prévoie, le locataire-bailleur est dans l'illégalité et le bailleur est en droit de réclamer la résiliation du bail. Pour ce faire, il est néanmoins tenu d'apporter un certain nombre de preuves de ladite sous-location.

Le détective privé ([voir ce site](#)) accompagne le bailleur en intervenant sur deux plans :

- *la recherche de preuve(s) de la sous-location* : la plupart du temps, le détective privé met en place une surveillance du logement et récolte des informations auprès du voisinage pour confirmer les suspicions de sous-location illégale ;
- *la recherche de preuve(s) des dommages éventuels* : aucun cadre juridique ne protégeant la relation bailleur-sous-locataire, le locataire-bailleur est tenu comme responsable des dégradations causées par les sous-locataires.

Troubles du voisinage

D'après l'[article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#), le locataire est tenu « d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ». Si tel n'est pas le cas, le voisinage peut être impacté par la négligence du locataire.

Les [troubles du voisinage](#) sont globalement de trois types :

- nuisances olfactives (mauvaises odeurs persistantes, etc.), visuelle (installation spécifique) et sonores (bruit excessif, tapage nocturne, etc.) ;
- parties communes dégradées ;
- règlement de copropriété non respecté.

Si, une fois informé des troubles causés, le bailleur n'enjoint pas à l'amiable son locataire de mettre fin à ses actions et ne déploie pas tous les moyens nécessaires pour y parvenir, sa responsabilité risque d'être engagée.

Dans le cas de troubles du voisinage persistant malgré le fait que le locataire ait été informé des nuisances engendrées, le propriétaire peut résilier le bail en jouant de la clause de résiliation pour non-respect d'user paisiblement les locaux loués ou, en son absence, saisir le tribunal pour

demander l'expulsion du locataire indélicat. Dans ce cadre, l'ARP interviendra principalement sur :

- *la recherche de la preuve des troubles et des dommages causés* : le constat ainsi établi par un détective privé via la surveillance du logement pourra être présenté au juge pour prouver la véracité du préjudice rapporté et échapper à l'écueil de la procédure dite abusive.

Si vous recherchez une agence de détectives privés agréés par le CNAPS à Lyon et ses environs, voyez ici : <https://investipole.fr/detectives-lyon/>