



## Locataire a menti sur sa situation familiale

Par **FAB8691**, le **08/09/2020** à **18:28**

Bonjour,

Je possède un appartement f3 dans une petite résidence calme dont j'ai confié la gestion à une agence. Jusqu'à présent je n'ai jamais eu de problèmes avec les locataires successifs. Les locataires précédents ont donné congé récemment et mon gestionnaire m'a proposé une locataire célibataire. J'ai donné mon accord. Elle a emménagé il y a un mois et j'ai déjà reçu une plainte des voisins du dessous pour nuisances sonores. En fait, la locataire a caché sa véritable situation familiale. Elle n'est pas célibataire mais vit avec son conjoint et ses 3 enfants !

Ma question : Le locataire signataire du bail a-t'il l'obligation de déclarer le nombre d'occupants lors de la signature du bail ou non ?

Merci par avance de vos réponses.

Par **Visiteur**, le **08/09/2020** à **19:02**

Bonjour

Le nuisances sonores sont exploitables, mais le fait que la locataire soit en famille et non plus célibataire n'est pas une manœuvre dolosive si elle ne s'accompagne pas d'une fausse déclaration financière ou d'une suroccupation du logement .

<https://www.dexteria-avocats.fr/votre-logement-est-en-etat-de-suroccupation/>

Par **FAB8691**, le **08/09/2020** à **21:45**

Bonsoir,

Merci de votre réponse.

Par **beatles**, le **09/09/2020** à **11:32**

Bonjour,

Je pense qu'il faut compléter par ce lien qui est indispensable car il parle du dol du preneur (locataire) lorsqu'il dissimule sa situation familiale (<https://www.union-habitat.org/actualites/la-notion-de-dol-en-gestion-locative>).

Cdt.

Par **Visiteur**, le **09/09/2020** à **14:02**

Merci Beatles

Par **FAB8691**, le **09/09/2020** à **14:18**

Bonjour,

Merci de votre réponse et de votre aide.

Mais je pense que la jurisprudence concernant la dissimulation de la situation familiale du locataire mentionnée dans votre lien concerne l'attribution d'un logement social.

En effet, je comprends que le locataire a dissimulé sa séparation pour continuer à bénéficier d'un logement plus grand.

Cette jurisprudence ne correspond pas vraiment à mon cas.

C'est même le contraire.

La locataire s'est déclarée célibataire alors qu'elle a 3 enfants et 1 conjoint.

Elle savait très bien que son dossier n'aurait jamais été accepté si elle ne mentait pas sur sa situation familiale.

Les revenus qu'elle a déclarés sont dans les cordes par rapport au loyer mais pour une personne célibataire. Ce n'est plus la même chose quand les revenus déclarés doivent faire vivre 5 personnes....dont le paiement du loyer.

D'autre part, je considère que mon appartement n'est pas conçu pour accueillir autant d'occupants. 3 enfants dans une chambre de 11 m2 ???

Mon agence vient de m'informer qu'un locataire peut héberger ses ascendants, descendants... Bref, grosso modo, je ne peux rien faire !!!

Cordialement,

FLE

Par **beatles**, le **09/09/2020** à **15:30**

Votre agence vous a donné une réponse incomplète, peut-être volontairement, car l'herbergement des descendants concerne uniquement les majeurs ( <https://www.notretemps.com/argent/actualites-argent/parents-enfants-heberges-consequences-taxe-habitation,i40451>).

D'après vos dires l'on peut déduire ce qui suit.

Votre locataire s'est déclarée célibataire alors qu'elle est en couple avec trois enfants mineurs !

Elle a déclaré un salaire compatible pour un célibataire mais pas pour cinq personnes !

Si elle avait déclaré sa situation familiale exacte elle ne pouvait pas prétendre au logement !

Elle a menti volontairement pour l'obtenir !

Article 1137 du Code civil cité dans le lien :

[quote]

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.

Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation.

[/quote]

Si vous tenez compte des deux premiers alinéas c'est par des manoeuvres dolosives que votre locataire a obtenu le logement.

Il est possible que l'agence le savait.

Article 1138 du Code civil :

[quote]

Le dol est également constitué s'il émane du représentant, gérant d'affaires, préposé ou porte-

fort du contractant.

Il l'est encore lorsqu'il émane d'un tiers de connivence.

[/quote]

Article 1139 du Code civil :

[quote]L'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable ; elle est une cause de nullité alors même qu'elle porterait sur la valeur de la prestation ou sur un simple motif du contrat.[/quote]

Par **beatles**, le **10/09/2020** à **09:47**

Intervention gratuite qui enfonce des portes ouvertes, et de plus malveillante.

Je fais uniquement référence à un droit et non pas à un devoir ou une obligation.

Il est une obligation et non un droit à des parents d'heberger leurs enfants mineurs ( <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3132>) à moins qu'ils soient émancipés ( <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1194>).

Pour ce qui concerne les soi-disant commentaires théoriques qui sont en fait un résumé qui ne fait que reprendre ce lien déjà cité (<https://www.union-habitat.org/actualites/la-notion-de-dol-en-gestion-locative>) et, sans les déformer, les faits énumérés par #FAB8691 :

[quote]

La locataire s'est déclarée célibataire alors qu'elle a 3 enfants et 1 conjoint.

Elle savait très bien que son dossier n'aurait jamais été accepté si elle ne mentait pas sur sa situation familiale.

Les revenus qu'elle a déclarés sont dans les cordes par rapport au loyer mais pour une personne célibataire. Ce n'est plus la même chose quand les revenus déclarés doivent faire vivre 5 personnes....dont le paiement du loyer.

D'autre part, je considère que mon appartement n'est pas conçu pour accueillir autant d'occupants. 3 enfants dans une chambre de 11 m2 ???

[/quote]

Je n'ai fait que lui communiquer les articles du Code civil pouvant correspondre à son énumération.

Je ne lui conseille rien, je lui laisse le libre choix, et je pense qu'il ou elle sera à même de décider en fonction des éléments qui lui ont été fournis, surtout qu'il semblerait qu'il ou elle émettrait certaines réticences.

Par **Tisuisse**, le **10/09/2020** à **11:05**

Bonjour FAB8691,

Quand vous parlez de "conjoint" sont-ils mariés ou non ? Les enfants sont leurs enfants communs ou ceux d'un seul des parents ?

Par **FAB8691**, le **10/09/2020** à **16:41**

Bonjour Beatles,

Merci beaucoup de votre aide pertinente.

Vous avez parfaitement compris et résumé ma situation.

Il y a effectivement une manœuvre dolosive de la part de ma locataire.

Mon gestionnaire locatif préfère parler de malhonnêteté ! Et selon ce dernier, la nullité du bail d'habitation serait impossible à obtenir car c'est effectivement une obligation que d'héberger ses enfants mineurs.

Je ne peux pas non plus utiliser le motif de sur occupation de mon appartement car ce dernier a une surface de 67 m2 et ils sont 5.

Je vais me tourner maintenant sur l'étude approfondie des justificatifs fournis afin de m'assurer de leur authenticité. (Je vais faire le travail de mon gestionnaire...)

Pendant ce temps là, cette famille très peu éduquée sème la zizanie dans la résidence...

Merci encore de votre aide

FLE

Par **FAB8691**, le **10/09/2020** à **16:44**

Bonjour Tisuisse,

Je ne peux répondre à vos questions.

Quoi qu'il en soit, cela ne changerait en rien le problème.

Par **Tisuisse**, le **10/09/2020** à **18:10**

Si ces "conjoint" ne sont pas mariés, ce ne sont pas des conjoints mais des concubins et rien ne dit que les 4 enfants sont tous du couple, il peut y en avoir de chacun des occupants et seul le signataire du bail peut héberger ses enfants, pas les enfants que son compagnon a eu avec une autre femme. C'est pourquoi la notion juridique de "conjoint" a de l'importance.

Par **beatles**, le **10/09/2020** à **18:58**

Effectivement, c'est ce qui vous reste de mieux à faire, et au vu de vos messages je pense que vous ne vous laisserez pas perturber par des interpellations inopportunes qui vous sont étrangères et que vous êtes à même de faire le tri entre le vrai et le faux sans avoir besoin de conseil.

Pas de pot à 2 m<sup>2</sup> près il y avait suroccupation (14 x 4 + 10 = 66).

Vous avez dit bizarre ?... Comme c'est bizarre !

Bon courage.

Par **beatles**, le 11/09/2020 à 09:18

Bien que le délai de réflexion et le contenu de votre dernière intervention confirment la malveillance de vos intentions et ne mériterait qu'ignorance, il n'est pas inutile de rappeler que les règles sanitaires, dont fait partie la surface décente habitable, peuvent être rendues plus drastiques, que celles du cas général codifié, par les autorités administratives compétentes en la matière.

De plus...

Article 4 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000217471>) :

[quote]

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article [R. 111-2](#) du code de la construction et de l'habitation.

[/quote]

Comme droit ne veut pas dire obligation, déterminés ne veut pas dire calculés !

Article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation :

[quote]

La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables

ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

[/quote]

Peu importe le cheminement pris et la lecture faite ; mais, au moins, vos interventions prouvent que tout est bon pour polémiquer en utilisant des prétextes qui n'apportent aucune réponse à la question posée par #FAB8691, si ce n'est de polluer le fil.

Lequel est le bon ? Au final l'on s'en fout ! Car de toute façon le principal c'est que FAB8691 constate et admet qu'il n'y a pas sur occupation.

Mon précédent message est adressé personnellement à #FAB8691, qui lui ou elle n'apporte aucune rectification, s'il en est besoin, et non pas à vous qui cherchez à tout prix et par tous les moyens à vous immiscer, mal à propos, dans un échange courtois.

Donc, l'on peut constater :

- que la discussion se déroulait dans le calme et la courtoisie et qu'elle a dérapé suite à votre intervention initiale ;

- que FAB8691 répond à une personne et s'adresse explicitement qu'à deux autres personnes.

Par **Visiteur**, le **11/09/2020 à 11:34**

Bonjour

Les sujets peuvent parfois amener un débat, mais là, cela va trop loin... encore une fois. Je suis au regret de demander à FAB de le contacter s'il veut que cela continue.