



## Documents falsifiés

Par **Pierre8745**, le **15/12/2023** à **15:23**

Bonjour,

En novembre, nous avons signé un bail avec un locataire qui a donc maintenant emménagé. Je découvre en souscrivant à l'assurance loyer impayé que les documents reçus par ce locataire sont falsifiés. L'agence qui nous a proposé ce locataire n'a pas vérifié les documents. Donc je n'ai pas d'assurance..

Le loyer est payé jusqu'à fin décembre.

Aujourd'hui, mi-décembre, je me demande quoi faire. Résilier le bail pour fraude de suite ? (en hiver) , laisser voir qqe temps si le locataire paye ses loyers..

Quelles sont vos suggestions ?

Merci d'avance.

Par **yapasdequoi**, le **15/12/2023** à **15:42**

Bonjour,

Vous pouvez porter plainte pour faux et usage de faux. Mais tant que le loyer est payé, vous n'avez pas de préjudice.

Il aurait fallu attendre la vérification par l'assureur avant de signer le bail. Vous avez été trop confiant.

Par **Pierre8745**, le **15/12/2023** à **15:52**

Merci pour votre réponse.

Mais sera t il toujours possible de porter plainte si en janvier/février.. le locataire ne paye pas ?

Est-il possible de rompre le bail immédiatement ? en respectant les délais biensur

Je ne sais pas quelle réaction avoir :(

>Vous avez été trop confiant: En vers l'agence qu'on avait mandaté oui.

Par **yapasdequoi**, le **15/12/2023 à 16:33**

Non vous ne pourrez pas rompre le bail immédiatement. Il faudra une procédure de recouvrement. Et la résiliation du bail ne sera qu'à l'échéance.

Un mauvais payeur, on met en moyenne 2 ans pour s'en débarrasser.

Relisez le mandat de gestion de l'agence : vérifiez leurs responsabilités dans la vérification de la solvabilité. Il y a peut être un recours pour manquement à leur devoir de conseil.

Par **miyako**, le **15/12/2023 à 17:30**

Bonjour,

<https://www.bailfacile.fr/guides/nouvelle-loi-loyers-impayes#5-qui-sont-les-locataires-protéges-contre->

avec la nouvelle loi les bailleurs peuvent agir beaucoup plus vite pour expulser les locataires qui ne payent pas les loyers, donc pas besoin d'assurance loyers impayés .

[quote]

**article 1104 code civil**[/quote]

[quote]

Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.

Cette disposition est d'ordre public.

**article 1137 du code civil**

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]

Vous pouvez demander l'annulation du bail ,avec la lettre de l'assurance , et en vérifiant l'avis d'imposition via le site dédié par les impôts.Et en plus en vous pourriez faire pression sur

vos locataires en les menaçant de déposer plainte au pénal pour faux et usage de faux .

<https://www.impots.gouv.fr/verifavis2-api/front>

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **15/12/2023 à 18:15**

Bonjour

Exactement, la fourniture de faux documents est une infraction pénale. Selon l'article 441-1 du Code pénal, le faux et l'usage de faux sont punis de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende. Cela comprend la falsification de documents tels que les bulletins de salaire, les avis d'imposition, les attestations de versement d'allocations, etc.

De plus, le bailleur peut demander la résiliation du bail devant le tribunal d'instance en invoquant le fait que le consentement qu'il a donné pour la location a été vicié par la fraude du locataire. Selon l'article cité par Miyako, le dol, qui est une manœuvre frauduleuse, est une cause de nullité du contrat.