



Comment qualifier...

Par jdd

Comment qualifier... ces agissements et comment s'en dépêtrer...

De nos jours il est fréquent que des locations se fassent par Internet, après tout ceux qui louent n'habitaient pas la région avant...

Mais là je suis confronté à un cas bien particulier. J'hésite sur la marche à suivre.

L'histoire:

en août de cette année, je met en location un appartement dont je suis propriétaire.

Mon candidat locataire (disons "Pierre") a la garantie Visale, ce qui me convient. Nous correspondons par Whatsapp. Il me demande si j'accepte un colocataire. Ma lecture du contrat Visale me dit que c'est possible, j'accepte.

Je reçois le bail signé des deux colocataires, Pierre et Paul. Je rencontre Paul qui me paie la caution (un mois de loyer hors charges) et je lui remet les clés.

Septembre, octobre, pas de paiement du loyer. J'alerte Visale qui clôt le dossier abruptement (j'ai saisi le médiateur, c'est en cours)

Impossible de rencontrer Pierre, toujours en déplacement, mais Paul est sur place et très aimable. Il me dit que Pierre lui a dit qu'il s'occupait de tout et qu'il fallait lui verser le loyer ce qu'il a fait (en liquide, sans reçu :-)

Donc Paul a payé le loyer d'août (une semaine) à octobre directement à Pierre qui ne m'a rien reversé.

Depuis hier, je perçois le loyer directement de Paul, mais je reste en manque de 1800? perçus par Pierre et jamais reversés.

Ce matin, lors de la discussion avec Paul il me montre le bail tel qu'il l'a reçu de Pierre: le nom de Pierre n'y figure plus (alors que Pierre et Paul figurent sur l'original).

Il apparaît donc que Pierre s'est fait passer pour un envoyé du propriétaire et a encaissé des loyers à ma place.

Sur mon exemplaire du bail il y a bien Pierre et Paul.

Si j'envoie l'huissier, je crains que ça se retourne contre Paul, j'aimerais éviter.

J'ai une adresse proche de Pierre, mais c'est une résidence fermée où je n'ai pas pu entrer

J'ai déjà envoyé à Pierre et Paul des lettres recommandées (injonction de payer), mais elles n'ont pas été retirées à la poste.

J'envisage de porter plainte contre Pierre pour arnaque...

je suis preneur de tout conseil :-)

merci
jdd

Par yapasdequoi

Bonjour,
Précision : Ce n'est pas une "caution" c'est un DEPOT DE GARANTIE. La caution c'est Visale.

Pierre et Paul ayant signé le bail, ils sont colocataires solidaires. Les arrangements entre eux ne vous concernent pas. Vous pouvez poursuivre les deux indifféremment pour le paiement du loyer, selon l'article 8-1 de la loi 89-462. Contactez un huissier pour le recouvrement.

C'est Paul qui peut éventuellement porter plainte contre Pierre, mais sans reçu de la somme versée, ce sera compliqué pour lui. Pour le moment Pierre ne VOUS a pas arnaqué. Si vous ne voulez pas "ennuyer" Paul, abandonnez cet impayé... Et n'oubliez pas que les deux peuvent être complices et vous raconter des salades.

Ont-ils souscrit une assurance MRH et fourni l'attestation ?

Suite aux impayés, vous pouvez mettre fin à l'échéance pour motif légitime et sérieux (avec préavis de 3 mois). Par huissier ce sera plus prudent puisqu'ils ne retirent pas les RAR.

Par jdd

oui j'ai une assurance fournie par le locataire présent.

Pierre a quand même encaissé des loyers sans me les verser. Il a demandé un bail et n'a pas occupé les lieux. Il a falsifié le bail pour faire signer l'autre locataire.

Au total il a arnaqué:

* moi car il a touché le loyer sans me le reverser,

* le locataire en place qui risque de se faire expulser et qui n'a pas les moyens de payer deux fois les loyers

* Visale car si elle avait répondu normalement elle m'aurait versé les loyers mais n'aurait pas pu se faire rembourser avant la fin de la période d'hiver.

:-(
merci
jdd

Par yapasdequoi

Vous n'en avez aucune preuve ? uniquement les affirmations de Paul !

Portez plainte si vous voulez, mais factuellement vous avez 2 colocataires en situation d'impayé et aucun moyen de départager l'un de l'autre.

Si vous voulez sortir de ce guêpier, vous devriez les mettre "dans le même sac" et ne pas vous mêler de leurs accords/mésententes. C'est la même attitude que lorsqu'un couple non marié et colocataire se sépare : le bailleur n'a pas à s'immiscer dans leurs accords/désaccords.

Je confirme ma réponse précédente.

Mais vous avez aussi la possibilité de consulter un avocat..

Par jdd

j'ai mes discussions avec Pierre sur Whatsapp (enregistrées), la version du bail signée et la version modifiée par Pierre... Le fait que Pierre n'habite pas sur place...

Actuellement, Paul a commencé à (me) payer le loyer, si je lui envoie l'huissier pas sûr qu'il continue et je ne peux pas l'expulser avant Avril...

Je crois que je vais continuer à harceler Pierre ne serait-ce que pour ne pas passer pour défaillant et voir ce qu'il se passe

merci
jdd

Par yapasdequoi

Faites comme vous voulez. C'est votre argent ...

Par janus2

Bonjour,
Une chose me pose question.
Vous dites avoir un exemplaire du bail avec les 2 preneurs, Pierre et Paul. Cet exemplaire comporte t-il bien les 2 signatures ?

Par yapasdequoi

Je reçois le bail signé des deux colocataires, Pierre et Paul.

C'est précisé au 1er message

Par janus2

C'est contradictoire avec :

Ce matin, lors de la discussion avec Paul il me montre le bail tel qu'il l'a reçu de Pierre: le nom de Pierre n'y figure plus (alors que Pierre et Paul figurent sur l'original).

Si Paul a signé l'exemplaire de jdd, il a donc bien vu que celui que lui a remis Pierre est différent !

Par yapasdequoi

C'est pourquoi je pense que les 2 lascars sont complices d'une histoire qui ne tient pas debout pour attendre jdd.

Et donc je conseille de ne pas entrer dans ces considérations et de traiter les 2 colocataires comme solidaires selon la loi.

Par ESP

Bonjour JDD
J'ai supprimé les références d'un site web que vous aviez indiqué en signature...
Pouvez vous expliquer SVP ?