Fraude à la location saisonnière : comment repérer les arnaques et que faire en cas de litige ?

Vous envisagez de louer un bien cet été ? Soyez prêt à déjouer toutes les arnaques car avec l'explosion des plateformes de location saisonnière, les escrocs profitent de la confiance des vacanciers pour leur soutirer de l'argent. Il est essentiel de savoir les identifier et connaître les démarches à suivre en cas de litige. Suivez le guide !

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

COMMISSAIRES DE JUSTICE
CHAMBRE NATIONALE

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Fausses annonces, acomptes détournés, logements inexistants : les arnaques à la location saisonnière explosent.

Le boom des plateformes de location comme Airbnb, Abritel ou encore Booking a révolutionné notre manière de voyager. En 2023, plus de 50 millions de Français ont utilisé ces services pour leurs vacances, selon la DGCCRF. Cette croissance rapide attire malheureusement des fraudeurs qui exploitent la facilité d'accès, l'absence de contrôle strict et les failles de certains de ces sites. Année après années, les fraudes se multiplient. On note 30 % des signalements d'arnaques à la location saisonnière en un an, d'après une étude récente d'une association de consommateurs.

1. Les arnaques les plus courantes

En matière de location saisonnière, les fausses annonces immobilières sont légion

- Vraies photos mais faux propriétaires ayant toute l'apparence d'un vrai,
- Propriétaire fantôme qui se volatilise juste après le versement de l'acompte,
- Photos trompeuses, le bien loué étant sale ou non conforme
- Site sérieux mais fausse annonce, le bien n'existant pas ou ne pouvant être loué car déjà occupé…

Plusieurs éléments permettent d'identifier une fausse annonce :

- Utilisation de photos visibles dans une autre annonce, refus de vous envoyer d'autres photos
- Impossibilité de vous faire visiter le bien mais demande un chèque pour réserver car demandes nombreuses
- Indication d'un prix très bas par rapport à l'emplacement ou au marché
- Proposer de payer en dehors du site pour « éviter les frais »
- Comportement étrange du propriétaire (refus du contrat de location, d'un appel téléphonique ou une demande d'acompte trop élevée)
- Demande d'envoi d'argent avant la signature du bail
- Demande de documents officiels (carte d'identité) avant la visite du logement

2. Comment se protéger avant de réserver ?

Pour éviter ces arnaques et les mauvaises surprises en matière de location de vacances, vous pouvez :

- Assurez-vous que le bien existe réellement : en vérifiant que le bien correspond à l'adresse indiquée (servez-vous de Google Maps/Google Earth, par exemple) ; regardez les avis laissés par d'autres locataires ; vous pouvez aussi contacter la mairie ou la gendarmerie du lieu de vacances ;
- Contactez le propriétaire par téléphone avant tout paiement : il est important d'avoir le propriétaire au téléphone avant de vous engager. Demandez-lui des photos supplémentaires.
- Ne jamais payer hors plateforme sécurisée : Si vous optez pour un virement bancaire, vérifiez le RIB du loueur. Assurez-vous que le numéro IBAN indiqué sur le RIB correspond bien à la banque mentionnée. Méfiez-vous des virements vers un compte à l'étranger. S'il vous est demandé de recourir à des sociétés de transfert d'argent, renoncez.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

- Ne faites pas l'impasse sur le contact et l'état des lieux : un contrat de location saisonnière doit être obligatoirement signé par le loueur et le locataire. Idem pour l'état des lieux.
- Prenez des captures d'écran de l'annonce et des échanges

Certains éléments (comme les échanges avec le propriétaire ou le contrat) peuvent servir de preuve en cas de litige devant un tribunal.

3. En cas d'arnaque : que faire ?

Voilà quelques réflexes à adopter immédiatement en cas d'arnaque :

- Porter plainte : si vous avez le nom de l'auteur de l'annonce vous pouvez déposer plainte contre lui ou alors contre X s'il a usurpé l'identité du véritable propriétaire. Vous avez 6 ans à compter de la date du dernier acte d'escroquerie pour déposer plainte.
- Prévenir la plateforme : vous pouvez la signaler en ligne depuis la plateforme THESEE ou en faisant un signalement à l'hébergeur du site sur lequel figure cette annonce.
- Contactez votre banque : si l'auteur de l'arnaque détient des informations bancaires vous concernant, si vous avez réalisé un virement pour le contester ou demander l'annulation du chèque.

4. Faire appel à un commissaire de justice en cas de fraude à la location saisonnière

- **Si le bien n'existe pas** : vous payez pour la location mais une fois sur les lieux, pas de logement. Vous êtes face à une escroquerie. Le plus souvent dans ce cas-là, le loueur a disparu, son email et son identité étaient fausses. Outre le dépôt de plainte contre X, si la responsabilité de la banque ou de la plateforme de réservation est engagée, il vous sera possible de demander des dommages et intérêts auprès d'eux. Une procédure civile pourra alors être engagée. Le commissaire de justice peut vous aider et vous conseiller dans la procédure judiciaire.

- **Le constat de non-conformité à l'arrivée** si le logement est insalubre ou non conforme aux photos : vous pensiez louer trois chambres vous n'en avez que deux, la piscine est hors d'usage, il y a une autoroute en face de la maison, etc. Dans un premier temps, prenez des photos des désordres constatés et prévenez le propriétaire afin de trouver une solution à l'amiable. En cas de refus, il s'agit d'une pratique commerciale trompeuse. Dans cette situation, vous devez rapidement faire appel à un commissaire de justice pour qu'il intervienne au plus vite. Le commissaire de justice pourra dresser un constat, soit de non-conformité ou de l'état des lieux. Ce constat pourra servir de preuve devant les tribunaux.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements intervenant dans l'office qui le constate (objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Focus : le constat, une preuve clé pour faire valoir ses droits

Le constat est un instrument de preuve réalisé par un commissaire de justice, ce professionnel assermenté, mandaté par un particulier ou commis par une décision de justice, chargé d'établir de

manière impartiale une situation – le plus souvent litigieuse.

Concrètement, à travers le constat, il se rend sur place et décrit les faits à l'aide de ses **cinq sens** – ce qu'il a **vu, senti, touché, entendu, vu et même parfois goûté –, éventuellement à l'aide de photos ou vidéos.**

Ce document, qui prend la forme d'un procès-verbal faisant état de constatations matérielles objectives, rédigé par un officier public et ministériel, présente un caractère authentique : les mentions qui correspondent à des éléments que le commissaire de justice a pu personnellement constater ou réaliser font foi jusqu'à inscription de faux, et les constatations matérielles relatées dans son procès-verbal font foi jusqu'à preuve contraire.

Devant un juge, **le constat du commissaire de justice** est une des preuves les plus solides qui peut être produite. En cas de litige, notamment dans les fraudes à la location saisonnière, il permet de démontrer clairement les faits (logement inexistant, non-conformité, etc.) et facilite la prise de décision judiciaire. Ainsi, le constat du commissaire de justice est souvent la preuve parfaite pour faire valoir ses droits efficacement.

Il est également possible, en parallèle, de faire constater le contenu de l'annonce ou des échanges ayant eu lieu sur internet par le biais d'un **constat internet**, également dressé par le commissaire de justice. Cela permettra notamment au juge de comparer la description du bien telle que fournie sur l'annonce et l'état réel du bien.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)