



Le bel appartement sur la photo avec vue sur mer ne montrait pas la décharge sous les fenêtres? Le calme promis est perturbé à partir de minuit par la discothèque attenante? Petits conseils pour éviter de grandes déceptions.

## DES MESURES DE PRUDENCE S'IMPOSENT

Avant de verser un acompte pour cette jolie location saisonnière repérée en ligne, n'oubliez pas de vérifier deux ou trois points fondamentaux. Le premier réflexe est de vérifier les informations sur le logement et sa situation. La location se trouve à cinq minutes de la plage, dit l'annonce. Oui, mais à pied, à vélo ou en voiture, après avoir traversé une nationale? Il faut penser à vérifier l'adresse et l'emplacement du bien loué en téléphonant au propriétaire si c'est possible et en géolocalisant le bien sur internet. Si la location est répertoriée sur le site d'une agence ou de locations saisonnières, il est possible de recouper les informations avec les avis postés. Attention cependant aux commentaires dithyrambiques, qui

peuvent avoir été rédigés par de «faux» clients.

## UNE FOIS SUR PLACE

Vous découvrez à vos dépens que le logement n'existe pas. «Il s'agit d'une escroquerie et cela relève du droit pénal», souligne David Rodrigues, juriste à la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV). Dans ce cas, il faut déposer plainte au commissariat ou à la gendarmerie. Le dossier sera ensuite transmis au procureur de la République.

Et si la location n'est pas conforme au descriptif? C'est le cas le plus fréquent de différend entre un locataire et un loueur. En droit, cela s'appelle la «réticence dolosive», c'est-à-dire que le bailleur a omis de vous transmettre une information déterminante qui aurait pu vous

# LOCATIONS DE VACANCES Gare aux mauvaises surprises!

Maria Poblete

dissuader de louer si vous l'aviez su. L'information loyale n'a pas été donnée. Exemple : une boîte de nuit est à deux pas, un café se trouve au rez-de-chaussée... « C'est une cause d'annulation d'un contrat, poursuit le juriste de la CLCV. Mais des discussions sont possibles. »

## QUE FAIRE UNE FOIS SUR PLACE ?

Privilégier une démarche à l'amiable avec le bailleur, s'il est présent. D'un point de vue pragmatique, la négociation sur une baisse du prix de la location sera plus pratique que l'annulation pure et simple. Ce sera d'autant moins pénible que de devoir trouver un hôtel en urgence, avec les valises et la fatigue après des heures de voiture... L'accord devra être matérialisé par écrit, l'oral ne sert à rien, les paroles s'envolent toujours! Un avenant sera rédigé avec les informations suivantes : à titre d'indemnisation, une diminution (de la somme) est accordée. Les deux parties datent et signent.

Le propriétaire est absent? Afin de pouvoir prouver la non-conformité du logement, il faudra établir un dossier avec des éléments : photos, témoignages de voisins pour les nuisances sonores. Ensuite, il sera possible de négocier soit une réduction, soit se faire conseiller par une association de consommateurs. ●

Bon à savoir

## Arrhes et acomptes, quelle différence ?

Les deux sont des avances, qui seront toujours encaissées. La liberté de la somme avancée est totale, mais il est conseillé de ne pas dépasser de 25% à 30% du prix de la location.

- Arrhes : si le locataire abandonne son projet de location, le bailleur ne peut pas se retourner contre lui. Rien ne le contraint à exécuter le contrat.
- Acomptes : si le locataire change d'avis et annule, le propriétaire peut aller en justice pour le contraindre à payer la totalité de la somme. Si le bailleur change d'avis et ne souhaite plus louer son bien, le locataire peut le mettre en demeure et la somme versée devra être restituée.

Dans tous les cas, il est recommandé de lire attentivement les clauses d'annulation inscrites au contrat.