

Mises en garde, dangers, arnaques et autres choses à connaître

En matière de location et de droit du bail, nous avons observé ces dernières années différents dangers, escroqueries ou pratiques frauduleuses que nous détaillons ici, sans être exhaustifs, mais pour vous mettre en garde face à des situations auxquelles vous pourriez être confronté.

Arnaques à la petite annonce immobilière

Les tentatives d'arnaques via des annonces factices sont de plus en plus courantes. Si les grands portails immobiliers comme Homegate ou Immostreet sont particulièrement performants pour les identifier et les supprimer, d'autres spécialisés dans les petites annonces de particuliers ou les réseaux sociaux en recèlent de nombreuses.

Ce type d'arnaque consiste en une fausse annonce immobilière en ligne à laquelle des candidats locataires répondent. L'annonceur réplique rapidement en se présentant comme étant le propriétaire, explique les raisons de la mise en

location de ce bien et vous pose des questions sur votre situation personnelle. Quelques échanges plus tard, il est question pour le candidat intéressé de procéder à un versement de 1 à 3 mois de loyer pour réserver le bien avant de pouvoir le visiter.

Ces annonces, par le passé facilement identifiables, sont devenues plus pointues : elles affichent désormais des photos correspondant à la réalité de l'adresse (prélevée par les malfaiteurs sur de vraies annonces), des numéros de portables ou de lignes fixes suisses, et des descriptifs mentionnant les transports publics locaux ou encore la proximité d'une place connue.

Seuls les montants des loyers ne sont que rarement objectifs (un joli 3 pièces avec vue lac au centre à CHF 1'200.- est probablement une annonce à laquelle il ne faut pas se fier).

Si vous êtes confronté à un échange par lequel on vous demande un versement, n'en faites surtout rien, même si l'offre est alléchante. Vous ne reverrez pas votre argent, et ne visiterez strictement rien.

Arnaques au loyer

Des escroqueries au loyer sont apparues ces dernières années. Les malfaiteurs se débrouillent pour se faire passer pour une régie immobilière et contactent par téléphone ou email des locataires tentant de dérouter le paiement des loyers. Des cas concrets ont été relatés dans la presse :

« Le locataire d'un local commercial a reçu un mail annonçant, à tort, l'externalisation de notre comptabilité en Angleterre, décrit une régie genevoise. Il était prié de verser son loyer sur un compte de ce pays. Il s'est méfié, l'escroquerie a échoué. »
Le procédé est sophistiqué : « Le mail, avec notre logo, était signé du nom exact du gérant du bien. L'astuce a fonctionné à Lausanne.



« Le comptable d'une société a versé le loyer de septembre en Roumanie avec l'aval de son directeur, relate le patron d'une régie lausannoise. Il a compris sa bétise quand on lui a envoyé un rappel. La perte atteint des dizaines de milliers de francs. Le faux mail s'adressait au comptable en personne, avec notre logo, mais une signature et un indicatif téléphonique faux. »

Soyez donc vigilant si un changement de coordonnées bancaires vous est signalé par soi-disant votre régie ou l'un de ses collaborateurs, un avocat, un notaire ou une fiduciaire, sous le prétexte d'un changement de numéro de compte du bailleur, d'un changement de régie ou la vente de l'immeuble. Quelle que soit la manière de présenter les choses, en cas de doute, contactez votre régie pour vérifier.

Les dangers de la colocation

Mettre en œuvre une colocation peut générer toute une série de problématiques. Si vous devez choisir de mettre à disposition une partie de votre appartement à un colocataire, il faut soigneusement le choisir. Même si on connaît la personne, il n'est pas inutile de demander les documents usuels pour vérifier sa solvabilité. Enfin, un tel projet ne se fait pas sans l'accord du bailleur, il est donc nécessaire, avant tout chose, de prendre contact avec lui pour connaître la marche à suivre.

En mars 2015, le *Matin Dimanche* relatait l'histoire d'une lausannoise ayant partagé son appartement avec un garçon qu'elle avait rencontré et accepté d'héberger. La réalité quelque mois plus tard fut douloureuse lorsqu'elle se rendit compte que son colocataire avait, à son nom à elle, commandé pour plus de CHF 80'000.- de marchandises en ligne et qui n'était pas payée.

Au-delà de l'attestation de solvabilité et de résidence de la personne, bien que ce document ne soit pas demandé par les régies, les spécialistes recommandent dans le cadre d'une colocation ou d'une sous-location de réclamer l'extrait du casier judiciaire. Il est aussi préférable d'avoir ces documents en originaux, car ils sont très facilement falsifiables s'agissant de copies.



Les difficultés de la sous-location

Tout comme la colocation, la sous-location présente certains dangers et le choix du sous-locataire doit être fait minutieusement en étudiant la candidature des personnes intéressées, comme le ferait une régie lorsqu'elle choisit un locataire. N'hésitez pas à exiger les documents et informations usuels. Soyez attentifs à vous faire remettre les documents les plus importants en original. Demandez aussi des références et n'hésitez pas à appeler la régie actuelle du candidat pour prendre des renseignements.

Mais avant de partir à la recherche du bon candidat, il faut en premier lieu contacter votre régie pour connaître son point de vue et à quelles conditions elle acceptera votre projet. Car non seulement la sous-location doit être approuvée par le bailleur, mais elle répond à certaines normes découlant du Code des obligations et des Règles et usages locatifs. Les principes de base prévoient qu'une sous-location doit être de durée déterminée (généralement moins d'un an) et sans plus-value réalisée sur le dos du propriétaire (la question de sous-louer meublé et de valoriser les meubles peut faire l'objet d'une discussion avec le bailleur initial).

Le non-respect de ces règles élémentaires peut être passible d'une résiliation extraordinaire avec un préavis de 30 jours. Et ce n'est pas la peine de penser qu'une sous-location passera inaperçue : le simple fait d'ajouter le nom du sous-locataire sur la boîte aux lettres est un signe facilement détectable, que le gérant qui visite régulièrement son immeuble verra tôt ou tard. Le concierge est aussi très au fait de qui vit dans quel logement et peut en rapporter à la régie (c'est aussi son rôle), sans compter les voisins qui peuvent dénoncer des allées et venues de personnes qu'ils ne connaissent pas. C'est donc inutile d'ignorer les lois.

La sous-location doit être conclue sous la forme d'un contrat écrit et le sous-locataire devrait également de son côté s'assurer que la régie est informée et qu'il peut résider dans l'appartement en toute légitimité.

Airbnb = sous-location

Beaucoup de gens l'ignorent ou ne pensent pas même à s'interroger à ce sujet : mettre tout ou partie de son appartement sur Airbnb est une sous-location pure et dure, même si c'est pour de très courtes durées et de façon occasionnelle. Peu des quelques centaines de logement que la plateforme recense à Lausanne sont officiellement annoncés à leur régie. Nous vous conseillons néanmoins de consulter votre gérant pour connaître son point de vue sur la question.