

C'EST LEUR HISTOIRE

TROP
BEAU POUR
ÊTRE VRAI

Rien n'a paru suspect à Damien et à sa compagne jusqu'à la veille de l'état des lieux. Il était malheureusement trop tard !



DAMIEN

“Victime d'un faux agent immobilier, j'ai signé un bail fantôme et perdu 5500 euros”

Un appartement lumineux, une jolie vue et une visite en bonne et due forme : Damien pensait avoir trouvé le logement idéal. En réalité, il s'agissait d'une arnaque bien ficelée qui a trompé des dizaines de locataires.

Par **Marine Mazéas**

PANTIN, LE 28 AOÛT

L'appartement avait tout pour plaire... L'escroquerie aussi, malheureusement. Tout commence fin avril dernier, Damien et sa compagne apprennent qu'ils disposent de trois mois pour libérer le logement qu'ils occupent, destiné à être vendu. Sans perdre de temps, ils épluchent les petites annonces. “On cherchait un T3 lumi-

neux dans le 19^e arrondissement de Paris, idéalement avec un balcon”, raconte le créateur de contenu de 28 ans. Après plusieurs visites infructueuses, la perle rare se présente à la mi-juillet. Damien contacte l'agence en ligne qui propose le bien et décroche un rendez-vous sur place. Situé au 9^e étage, le trois-pièces correspond à tous leurs critères. “Il avait notamment une vue sur les Buttes-Chaumont et la tour Eiffel, on a eu un coup de cœur.” Damien décrit une visite classique, un loyer de 2200 euros, cohérent avec les prix du marché, et un agent immobilier insoupçonnable. “Il s'agissait d'une collaboratrice de l'agence, 40 ans, élégante et professionnelle, mais sans trop en faire, renseignée sur le bien et répondant à toutes nos questions.” A l'issue de la visite, il est convenu que cette dernière le recontacte après étude de son dossier parmi les nombreux autres reçus. Quelques jours plus tard, après que Damien l'a relan-

cée, il obtient une réponse positive. “On était très heureux d'autant que nous n'avions plus que dix jours pour trouver un endroit où nous loger.” Dès lors, un bail électronique leur est envoyé via une plateforme de signature de contrats reconnue. “Par précaution, je l'ai fait scanner via une intelligence artificielle, et il était conforme. J'ai également vérifié l'existence de l'agence immobilière située à la même adresse que celle précisée sur le bail. Et le gérant possédait un compte professionnel sur WhatsApp sur lequel nous communiquions. Tout semblait en règle.” Damien verse deux mois de loyer par virement et le prorata du mois en cours, soit la somme de 5500 euros sur le compte de l'agence dans une banque en ligne établie. Dans les jours qui suivent, les deux hommes correspondent facilement sur différents détails. “C'était un appartement tout équipé, mais nous souhaitions apporter quelques meubles. Il nous a



Pressé par le temps, le couple n'avait plus qu'une dizaine de jours pour se reloger.

© COLLECTION PERSONNELLE

proposé de venir retirer du mobilier avec une camionnette avant notre emménagement, il était très arrangeant." Une date d'état des lieux est fixée.

Du vrai bien à la fausse agence

La veille, le jeune couple reçoit le règlement de copropriété ainsi que le diagnostic de performance énergétique de l'appartement. Mais ce dernier est un faux. Et l'agent immobilier ne leur répond plus. "On a ressenti un vent de panique et on a compris que c'était une arnaque." Pour en être sûr, ils se rendent sur place et découvrent qu'ils n'étaient pas les seuls à avoir été escroqués. "La gardienne nous a informés que d'autres personnes, au moins une dizaine, étaient venues visiter l'appartement le même jour que nous, celui où elle ne travaillait pas. Comme le bien était en vente, cela n'a pas paru étrange aux voisins." Les escrocs ont pu procéder ainsi en louant le bien pour une courte durée au vrai propriétaire, ce qui leur a permis d'organiser de fausses visites et d'encaisser indûment des loyers. "A aucun moment ils n'ont fait pression sur nous, ils ont été méthodiques, c'est là que c'est brillant", analyse Damien, qui repense régulièrement au détail qui aurait pu l'alerter. Le jeune homme et sa compagne ont rapidement déposé plainte et demandé à leur banque de tenter de récupérer les fonds versés, sans avoir obtenu de réponse à ce jour. "On a tendance à avoir honte d'avoir été arnaqué, mais il ne faut pas. Nous avons été vigilants et, malgré tout, c'est arrivé." ■

PAROLE D'EXPERTE



Maître Caroline Laverdet

"Ne jamais payer avant la signature du bail"

© S. KOULOURIS

Avocate spécialisée en droit immobilier, M^e Laverdet défend les particuliers victimes d'escroqueries, notamment liées aux locations de biens, phénomène en expansion et de plus en plus difficile à déceler.

CLOSER : Qu'est-ce qu'un "bail fantôme" et comment fonctionne cette arnaque ?

CAROLINE LAVERDET : C'est un contrat de location parfaitement présentable, mais signé avec un imposteur qui n'a aucun droit sur le logement. Il en existe deux variantes : soit le bien a été loué en courte durée par l'escroc qui se fait ensuite passer pour le propriétaire, diffuse une annonce et organise des visites afin d'encaisser un premier loyer, puis disparaît ; soit il s'agit d'une usurpation pure et simple de l'identité d'un vrai propriétaire, sans même accéder à l'appartement, avec des photos récupérées ailleurs et un paiement à distance sans jamais se voir.

Quels sont les principaux signaux d'alerte ?

Un loyer trop attractif, sous le prix du marché. Mais surtout une demande de paiement avant la visite ou la signature du bail. Il faut également se méfier de l'urgence artificielle – payer rapidement pour bloquer le bien sur un marché de l'immobilier tendu. L'absence de contact direct avec le bailleur est aussi mauvais signe. De même, un nom différent entre le bail et le titulaire du compte doit arrêter toute transaction. Parfois, ce sont de petits détails qui clochent dans l'annonce : on vous vante un énorme frigo américain alors que, sur les photos, il y a un petit frigo. Il faut vraiment avoir l'œil.

Les documents fournis par l'agence à Damien, notre témoin, semblaient très crédibles. Comment vérifier leur authenticité ?

L'IA, utilisée par Damien, est un atout formidable, mais pas un outil de vérification : elle valide seulement la forme et ne peut pas aller vérifier que l'interlocuteur est bien propriétaire. Je conseille de demander une preuve de propriété et de vérifier que la société du gestionnaire locatif n'a pas été créée quinze jours plus tôt. On peut également faire une recherche d'images inversée sur les photos de l'annonce, et taper le nom de l'interlocuteur dans Google, suivi du mot "arnaque", pour faire apparaître d'éventuels témoignages.

Que faire quand on a déjà versé de l'argent et découvert la supercherie ?

Le réflexe immédiat est d'appeler sa banque pour demander un rappel de fonds. Sous 48 heures, les chances de récupération restent réelles ; au-delà d'une semaine, c'est plus compliqué. Il faut conserver toutes les preuves (annonces, échanges) et déposer plainte.

Comment se prémunir efficacement de cette escroquerie ?

Ne jamais payer avant d'avoir visité et signé, toujours visiter le bien en personne et privilégier le virement bancaire plutôt que le versement en espèces ou les liens de paiement suspects. Le mieux est encore de passer par une agence dont la carte professionnelle est vérifiable sur tous les documents.