



Conso / Immobilier

Déjouer les pièges sur la Toile

Toujours plus de particuliers cherchent un bien immobilier sur Internet. Même si les arnaques y sont rares, l'acheteur a intérêt à faire certaines vérifications.

En 2014, 42 % des ventes de biens immobiliers ont été réalisées de particulier à particulier. Ce chiffre est en augmentation par rapport à 2013 : 39 % des ventes étaient alors concernées, selon les données officielles des Notaires de France. Les acheteurs choisissent de chercher seul un logement, sans passer par un professionnel, espérant réduire ainsi la facture. Mais ce n'est pas toujours un bon calcul.

« Beaucoup de particuliers ont tendance à surévaluer leur bien mis en vente, prévient David Rodrigues, juriste de l'association de consommateurs CLCV. Par exemple, lorsqu'ils y ont effectué des travaux, alors que cela ne date pas d'aujourd'hui. » Le vendeur a un lien affectif avec son logement qui peut lui faire perdre sa vraie valeur et l'empêcher d'avoir le recul nécessaire par rapport à la situation du marché. C'est pourquoi Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers (Imsi), conseille de ne pas totalement se passer des services d'un professionnel, et d'en appeler un pour recueillir son avis. « Il pourra le donner gracieusement ou le facturer entre 100 et 200 euros. On peut aller plus loin et demander une expertise du bien qui permettra de constater son état. Mais ce sera plus autour de 500 à 700 euros. »

Des descriptions incomplètes ou trop belles pour être vraies

L'acheteur doit dans tous les cas se montrer vigilant, se renseigner sur le prix des logements comparables dans le secteur et ne pas hésiter à négocier avec le vendeur. Autre aspect qui mérite son attention : les descriptions incomplètes ou trop belles pour être vraies. Les particuliers ne sont pas soumis aux mêmes contrôles que les professionnels et ne peuvent être pris en flagrant délit de publicité mensongère. « On observe des litiges principalement



AVIS Les particuliers surévaluent souvent leur bien mis en vente : mieux vaut donc parfois consulter un professionnel.

par rapport à l'affichage du diagnostic de performance énergétique » (DPE), souligne David Rodrigues. Ce diagnostic figure rarement dans les annonces postées sur le site Le Bon Coin, où les internautes sont libres de donner les précisions qu'ils souhaitent à propos de leur logement. Sur PAP.fr, seule la classe énergie (échelle de A à G) du

LE BON COIN... DES PROFESSIONNELLS

Pour la seule vente de biens immobiliers, Le Bon Coin recense environ 1,14 million d'annonces, selon les chiffres fournis par Antoine Jouteau, directeur général du site. Mais au sein de la plateforme, les particuliers ne représentent que 25 % des annonces immobilières. L'acheteur qui ne souhaite pas avoir affaire à un professionnel pour s'éviter des frais d'intermédiaire doit donc rester vigilant. Sur PAP.fr, seules les annonces des particuliers sont autorisées.

bien accompagne sa description, mais le DPE complet n'y figure pas.

Sur ces portails, les arnaques restent très rares, pour la simple et bonne raison que le contrat de vente impose de passer devant un notaire, qui va sécuriser la transaction. Les internautes peuvent signaler des abus concernant les annonces sur Le Bon Coin. Le site PAP effectue systématiquement un contrôle humain et peut aller jusqu'à demander un titre de propriété, s'il y a un doute sur la véracité des informations ou l'intégrité du vendeur. Dans tous les cas, l'acquéreur doit se rendre sur place pour visiter le logement et se renseigner sur son environnement.

Enfin, malgré toutes ces précautions, l'acheteur peut découvrir des vices cachés, que le vendeur n'aura pas mentionnés dans son annonce, par ignorance ou malveillance. Mais qu'il passe par un particulier ou par un professionnel, il pourra toujours être confronté à ce genre de déconvenue. • **T. Ch.**