



Location de vacances trompeuse : faites-vous rembourser !

Actualité législative publié le 30/11/2015, vu 3310 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Quid de la responsabilité du loueur ou de son agent immobilier en cas de locations saisonnières ou de locations de vacances trompeuses? Au de la de "l'arnaque", analyse du cadre juridique d'une responsabilité et d'une indemnisation à travers l'exemple d'une jurisprudence Corse.

Il convient de s'intéresser à un arrêt de la Cour d'Appel de Bastia de début mai 2015 qui aborde la question spécifique des locations saisonnières ou bien encore des locations de vacances trompeuses,

En effet, les cas « d'arnaque » à la location de vacances sont nombreux avec, à chaque fois, une présentation très avantageuse du logement en question ou l'on vous promet le plus bel appartement, de grand standing, avec vue sur la mer : idyllique !

Les annonces des propriétaires ou de leurs agents immobiliers sont souvent très alléchantes,

Cependant, l'illusion dure guère longtemps car, arrivé sur le place le rêve du vacanciers, qui a traversé la France pour profiter de ses vacances durement obtenues et économisées, se transforme en cauchemar appartement quelconque, équipements bas de gammes et une vue sur la mer plus que partielle entre 2 immeubles qui vous protègent du soleil de leur belle ombre

Cette présentation illustre parfaitement les faits visés dans cet arrêt récent de la Cour d'Appel de Bastia en date du 3 mai 2015.

Dans cette affaire des vacanciers avaient été convaincus par une annonce internet alléchante qui faisait état d'une très belle villa de vacance, de haut standing, ultra moderne et donnant sur une plage de sable fin.

L'annonce descriptive mentionnait notamment une villa d'aspect « très beau » avec mobilier moderne et cuisine américaine.

Malheureusement la réalité constatée par huissier de justice à l'entrée dans les lieux était tout autre

Pas de plage mais un simple mouillage servant d'aire de stockage à de vieux bateaux en fins de vie.

Un mobilier des plus banal et la cuisine américaine qui se trouvait n'être qu'un amas de meubles hétéroclites composés d'éléments de récupération non encastrés.

Les vacanciers trompés ont décidé de porter l'affaire devant les tribunaux et de demander le remboursement du prix payé pour la location.

Le conseil des vacanciers floués a choisi d'attaquer la validité du contrat de location pour vice du consentement.

En l'occurrence pour erreur sur les qualités substantielles de la chose objet du contrat : la maison louée.

En effet pour qu'un contrat soit valide en l'espèce le contrat de location il faut conformément à l'article 1109 du code civil un consentement valable des parties qui s'obligent :

Il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

L'article 1110 du même code précise que l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet :

L'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet.

Elle n'est point une cause de nullité lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention.

La Cour a, pour rendre sa décision, pris en considération, le prix payé (34 015 euros) qui démontrait que les clients recherchaient une villa de grand standing, et le fait qu'ils ont été contraints d'acheter à leur frais du matériel pour rendre leur location plus conforme à leurs attentes.

Sans les mentions mensongères de la fiche descriptive internet, les clients n'auraient jamais conclu de contrat de location.

Les mentions liées au standing étaient déterminantes quant à leur décision de contracter.

L'erreur était donc bien déterminante de leur consentement.

Les conditions des articles 1109, 1110 et 1117 du code civil étant réunies, la Cour a valablement prononcé la nullité du contrat de location pour vice du consentement.

Article 1117 du code civil :

La convention contractée par erreur, violence ou dol, n'est point nulle de plein droit; elle donne seulement lieu à une action en nullité ou en rescision, dans les cas et de la manière expliqués à la section VII du chapitre V du présent titre.

Les vacanciers lésés ont pu dès lors se voir rembourser le pris de leur location.

Naturellement cette action est parfaitement recevable tant à l'encontre du propriétaire loueur indélicat que contre son agence immobilière qui pourrait avoir d'autant plus trompé les vacanciers que ces derniers auraient eu une confiance plus importante envers un professionnel de l'immobilier,

Les demandeurs dans cette affaire auraient également pu tenter de faire annuler leur contrat par

la voie du **dol**.

Le dol est une manœuvre d'un cocontractant dans le but de tromper son partenaire et provoquer chez lui une erreur. Le dol est, avec l'erreur et la violence, l'un des trois vices du consentement. Et il est lui aussi sanctionné par la [nullité](#) du contrat.

C'est l'article 1116 du code civil qui prévoit le dol : « le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une ou l'autre des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et il doit être prouvé. »

En l'espèce le mensonge concernant l'état descriptif du logement de vacances aurait également pu être plaidé devant les tribunaux et aboutir à l'annulation du contrat de location et au remboursement du prix payé.

Ainsi, cette jurisprudence récente de la Cour d'Appel de Bastia apporte une réponse claire quant à la responsabilité des loueurs indécents et de leurs agents immobiliers au sein de ce marché très spécifique des locations saisonnières et des locations de vacances,