



Communiqué de presse  
18 novembre 2022

## Contenu des annonces immobilières D'importants efforts à réaliser, tant pour les professionnels que les particuliers !

Informations littéralement noyées dans le corps de l'annonce, montants erronés, renvoi du montant du dépôt de garantie au loyer hors charges sans que celui-ci ne soit indiqué ou encore honoraires de location réclamés en toute illégalité par un bailleur louant en direct ne sont que quelques exemples des irrégularités constatées lors de cette enquête.

Depuis 2017, les professionnels doivent respecter un certain formalisme dans les petites annonces de logements mis en location, imposant la présence de certaines mentions. Une obligation qui ne concernait pas les particuliers louant en direct, lesquels étaient totalement libres en ce domaine. Il en résultait un déficit d'information au détriment du candidat locataire. Il aura fallu attendre différentes réformes pour que le régime des bailleurs soit aligné sur celui des professionnels. **Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, toutes les petites annonces de logement à louer doivent comporter des mentions précises.** Une dizaine au total parmi lesquels figurent les montants du loyer, des charges mensuelles et du dépôt de garantie, l'indication de la superficie du bien ou encore sa classe énergétique (le fameux diagnostic de performance énergétique, ou DPE). Une obligation imposant à certains sites spécialisés dans la mise en relation directe entre bailleur et locataire de se mettre en conformité avec ces nouvelles règles. Nous avons donc réalisé une enquête pour savoir si les différentes mentions exigées par les textes étaient bien présentes<sup>1</sup>.

**Au final, seulement 6 % des annonces comportent l'intégralité des mentions obligatoires !** Un taux qui est de 0 % pour les annonces émises par des particuliers et de seulement 17 % pour les professionnels. Les annonces des agences sont par ailleurs plus précises que celles des particuliers puisqu'elles contiennent en moyenne **80 %** des mentions requises, contre **70 %** pour ces derniers. Mais il convient de ne pas généraliser : **les annonces de PAP s'avèrent plus précises que celles publiées sur le site de la FNAIM par exemple** (présence de 83 % des mentions obligatoires contre 62 %) ! Nous avons d'ailleurs constaté, au fil de nos différentes enquêtes, une baisse de la qualité rédactionnelle des annonces publiées par les professionnels.

Si certaines mentions sont systématiquement présentes, tel le loyer, d'autres brillent par leur absence. Sur l'ensemble de notre panel, les mentions le plus souvent omises sont :

- le montant des dépenses énergétiques du logement (14 %)
- les mentions relatives à l'encadrement des loyers (43 %)
- le montant du dépôt de garantie (58 %)

---

<sup>1</sup> Enquête portant sur un total de 1 100 annonces, concernant les villes de Paris, Lyon et Lille et recueillies sur 5 sites Internet différents (Citya, FNAIM, Foncia, Le bon coin et PAP).

Par ailleurs, si certains sites Internet ont effectivement fait des efforts importants afin de se mettre en conformité avec leurs nouvelles obligations, d'autres n'ont absolument pas modifié leurs pratiques, tel *Le bon coin*. Les annonces publiées sur ce site sont d'ailleurs les moins précises de notre panel puisqu'elles ne comportent que 58 % des mentions obligatoires.

En conclusion, il apparaît indispensable que les professionnels et les sites de particuliers améliorent leurs pratiques et fassent preuve de davantage de rigueur. En parallèle, les contrôles des pouvoirs publics doivent s'accroître afin que le candidat locataire ait accès à l'ensemble des informations auxquelles il a droit. Enfin, le dispositif actuel peut être amélioré.

**En conséquence, la CLCV demande :**

Pour les logements situés dans une zone soumise à l'encadrement des loyers, que soient indiqués le secteur géographique du bien et, le cas échéant, les éléments justifiant l'application du complément de loyer afin de permettre au candidat locataire de s'assurer de la conformité du loyer proposé ;

Que soit supprimée la possibilité pour un particulier d'indiquer dans la petite annonce le montant des honoraires pour la réalisation de l'état des lieux d'entrée, cette mention pouvant laisser penser qu'un bailleur peut facturer des honoraires de location sans recourir à une agence alors que cela est interdit ;

Que soit expressément mentionné dans les annonces le caractère nu ou meublé de la location afin d'éviter toute confusion, l'absence d'indication laissant supposer que le logement est loué nu.