Image not found or type unknown

Les annonces de location des professionnels de l’immobilier

Fiche pratique publié le **03/08/2023**, vu **1192 fois**, Auteur : Boris LARA, juriste

Les professionnels de l’immobilier doivent prêter attention à la manière dont ils rédigent leur annonce de location car la loi leur impose de mentionner des informations obligatoires. La liste est fixée par voie réglementaire.

Tout professionnel qui, à quelque titre que ce soit, intervient pour mettre en relation des bailleurs et des locataires est tenu à une **obligation d’information précontractuelle**. Cette obligation se concrétise par la communication et la transmission de documents et d'informations spécifiques.

1. L’affichage des prix

Les professionnels sont tenus d'afficher les prix maximums pratiqués des prestations qu'ils assurent, notamment celles liées à la **location de biens** et à la **gestion immobilière**, en indiquant pour chacune de ces prestations à qui incombe le paiement de cette rémunération [1].

Les prix maximums des prestations doivent être indiqués **toutes taxes comprises** (TTC).

Lorsque ces prix maximums sont fixés en fonction du montant du loyer, l'affichage doit indiquer le ou les montants prélevés, en précisant, le cas échéant, les tranches de prix maximums correspondantes, et faire apparaître tous les éléments permettant de calculer les prix maximums. Le cas échéant, une mention intelligible et figurant en caractère très apparents doit préciser le caractère cumulatif des tranches entre elles.

Ces informations doivent être affichées de façon visible et lisible :

- **A l'entrée des établissements** recevant de la clientèle
- **Depuis l'extérieur sur la vitrine** desdits établissements dans le même format et au même emplacement que celui normalement alloué aux annonces de location
- **Sur chaque vitrine publicitaire** située hors établissement destinée aux publicités du

professionnel. Lorsque cette vitrine est partagée par plusieurs professionnels, une mention précisant la possibilité de consulter le barème sur simple demande peut être substituée

Elles doivent également être aisément accessibles sur tout **service de communication au public en ligne** dédié au professionnel et à partir de toute publicité relative à la location d'un bien déterminé effectuée sur un support dématérialisé.

2. Les mentions obligatoires

Les annonces relatives à la mise en location d'un logement doivent mentionner des informations relatives :

- Au **bien** concerné
- Aux **conditions tarifaires** de cette mise en location et,
- Et, le cas échéant, à l'**encadrement des loyers**

Toute publicité effectuée par un professionnel de l'immobilier, doit, quel que soit le support utilisé, indiquer :

- Le **montant du loyer mensue**l, augmenté le cas échéant du **complément de loyer** et des charges récupérables, suivi de la mention " *par mois* " et, s'il y a lieu, de la mention " *charges comprises* ". Celles-ci peuvent respectivement être abréviées en " */mois* " et " *CC* " sur les supports physiques
- Le cas échéant, le **montant des charges récupérables** inscrit dans le contrat de location et dans tous les cas les **modalités de règlement** desdites charges
- Le montant du **dépôt de garantie** éventuellement exigé
- Le cas échéant, le **caractère meublé** de la location
- Le montant total TTC des **honoraires du professionnel** mis à la charge du locataire, suivi ou précédé de la mention " *honoraires charge locataire* ", pouvant être abréviée en " *HCL* " sur les supports physiques
- Le cas échéant, le montant TTC des **honoraires** à la charge du locataire dus au titre de la réalisation de l'**état des lieux**.
- La **commune** et, le cas échéant, l'**arrondissement,** dans lesquels se situe le bien
- La **surface** du bien loué exprimée en mètres carrés de surface habitable au sens de la loi BOUTIN [2]

Si le bien immobilier est situé dans un territoire où s'applique un **dispositif expérimental d'encadrement des loyers** [3], l'annonce doit préciser :

- Le montant du loyer de référence majoré précédé de la mention " *loyer de référence majoré* (loyer de base à ne pas dépasser) "

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Le montant du loyer de base précédé de la mention “ *loyer de base* ”
- Et, le cas échéant, le montant du complément de loyer exigé, précédé de la mention “ *complément de loyer* ”

Ces montants sont précédés de la mention “ *Zone soumise à encadrement des loyers* ”. La taille des caractères du montant doit être plus importante que celle du loyer de référence majoré, du loyer de base et du complément de loyer.

Le dispositif expérimental d’encadrement des loyers concerne, au jour de la rédaction de cet article, **26 villes** :

PARIS • LILLE • HELLEMMES • LOMME • AUBERVILLIERS • EPINAY-SUR-SEINE • PIERREFITTE-SUR-SEINE • SAINT-DENIS • VILLETANEUSE • STAINS • L’ILE-SAINT-DENIS • LA COURNEUVE • SAINT-OUEN-SUR-SEINE • LYON • VILLEURBANNE • BAGNOLET • BOBIGNY • BONDY • LE PRE-SAINT-GERVAIS • LES LILAS • MONTREUIL • NOISY-LE-SEC • PANTIN • ROMAINVILLE • MONTPELLIER • BORDEAUX

Dans ces villes, le **Préfet de département** fixe chaque année par arrêté les loyers de référence. Par conséquent, le loyer ne peut pas être fixé librement puisqu’il doit tenir compte du « *loyer de référence minoré* », du « *loyer de base* » et du « *loyer de référence majoré* » sans pouvoir dépasser ce dernier, sauf si un complément de loyer respectant toutes les conditions prescrites a été prévu au bail [4].

3. L’obligation d’information relative à la performance énergétique du logement

Lorsque l'immeuble est offert à la location, le bailleur doit tenir le **diagnostic de performance énergétique** (DPE) à la disposition de tout candidat locataire [5].

Ce diagnostic devra ensuite être joint au contrat de location lors de sa conclusion [6].

D’autre part, que ce soit sur Internet ou en agence, l’annonce relative à la location doit mentionner :

- Le classement du bien au regard de sa **performance énergétique**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Le classement du bien au regard de sa performance en matière d'**émissions de gaz à effet de serre** (GES)
- Une indication sur le **montant des dépenses théoriques** de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE

Concernant la presse écrite, l'annonce doit mentionner les lettres correspondant aux échelles de référence des classements énergétique et climatique (A, B, C…). Ces mentions, respectivement précédées des mots : " *classe énergie* " et : " *classe climat* " doivent être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce [7].

L'annonce affichée dans les locaux du professionnel de l'immobilier ou présentée au public par un réseau de communication électronique, doit mentionner, de façon lisible et en couleur, les classements énergétique et climatique du bien sur les échelles de référence [8].

L'indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE doit :

- Être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce
- Être précédée de la mention : " *Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard* : "
- Préciser l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation

3.1. La mention spéciale pour les passoires énergétiques

Lorsque la consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du DPE, **n'est pas comprise entre A et E**, l'annonce doit mentionner la situation du bien vis-à-vis de cette obligation. Cette mention doit être précédée des mots « *Logement à consommation énergétique excessive* ».

Elle doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce [9].

Cette obligation s'applique depuis le **01 Janvier 2022** [10] et concerne les logements de **classe énergétique F et G** [11].

Les logements de classe énergétique F consomment **entre 330 et 420 kWh/m².an** d'énergie primaire et/ou produisent **entre 70 et 100 kg CO? eq/m².an**.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Les logements de classe énergétique G consomment **plus de 420 kWh/m².an** d'énergie primaire et/ou produisent **plus de 100 kg CO? eq/m².an**.

A noter que **depuis le 01/01/2023,** les logements qui ont une **consommation d'énergie finale égale ou supérieure à 450 kWh/m².an** ne peuvent pas être mis en location car ils contreviennent aux dispositions réglementaires relatives à la **décence** [12].

3.2. La sanction administrative

Concernant la performance énergétique, tout manquement du professionnel à l'obligation d'information est passible d'une **amende administrative** dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale [13].

Les agents habilités de la DGCCRF doivent mettre l'intéressé en demeure de s'y conformer dans un délai qu'ils déterminent. Lorsque l'intéressé ne s'est pas conformé à la mise en demeure dans le délai fixé, l'autorité administrative peut prononcer une amende à son encontre. La mesure est prise après que l'intéressé ait été invité à présenter ses observations dans un délai déterminé.

4. L'obligation d'information sur les risques

Les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un **plan de prévention des risques technologiques** (PPRT), par un **plan de prévention des risques miniers** (PPRM) ou par un **plan de prévention des risques naturels prévisibles** (PPRN), prescrit ou approuvé, dans des **zones de sismicité** ou dans des **zones à potentiel radon** définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le **recul du trait de côte** doivent être informés par le bailleur de l'existence de ces risques [14].

A cet effet, un état des risques doit être établi.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques doit comprendre une mention précisant le moyen d'accéder aux informations concernant le bien. Cette mention est la suivante : “ *Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www. georisques. gouv. fr* ” [15].

A noter qu’en cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques doit être fourni au potentiel locataire par le bailleur **lors de la première visite de l'immeuble**. Cet état des risques doit être établi **depuis moins de 6 mois**.

Enfin, lors de la conclusion du bail, l'état des risques doit être annexé au contrat de location. Il doit être actualisé par le bailleur selon le cas si les informations qu’il contient ne sont plus exactes à la date de signature du bail.

5. L’obligation d’information sur les sols

L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des **secteurs d'information sur les sols** (SIS) qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement [16].

Après recueil de l’avis des maires concernés et, le cas échéant, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d’urbanisme, les SIS sont arrêtés par le **Préfet de département** et sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme (PLU) ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

En outre, l'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme doit indiquer si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

Lorsqu'un terrain situé en SIS fait l'objet d'un contrat de location, le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit le locataire. Il doit communiquer les informations rendues publiques par l'Etat. L'acte de location doit attester de l'accomplissement de cette formalité [17].

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le document d’information établi par le bailleur doit mentionner :

- La date de son élaboration
- Le numéro de la ou des parcelles concernées
- Le dernier arrêté pris par le Préfet
- Les informations mises à disposition dans le système d’information géographique

Ce document doit être annexé au bail et le bailleur doit s’assurer de la validité des informations qu’il contient à la date de signature du contrat et doit les mettre à jour le cas échéant.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le bail **dans un délai de 2 ans à compter de la découverte de la pollution**, le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, d'obtenir une **réduction du loyer**.

Notes de l’article :

[1] Arrêté du 10/01/2017, NOR : ECFC1638733A, JORF n° 0015 du 18/01/2017

[2] Loi n° 2009-323 du 25/03/2009 ; Article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation

[3] Article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018

[4] Article 3 du Décret n° 2015-650 du 10/06/2015

[5] Article L. 126-28 du Code de la construction et de l’habitation

[6] Article L. 126-29 du Code de la construction et de l’habitation

[7] Article R. 126-21 du Code de la construction et de l’habitation

[8] Article R. 126-22 du Code de la construction et de l’habitation

[9] Article R. 126-24 du Code de la construction et de l’habitation

[10] Article L. 173-2 du Code de la construction et de l’habitation

[11] Arrêté du 22/12/2021, NOR : LOGL2135032A, JORF n° 0302 du 29/12/2021

[12] Décret n° 2021-19 du 11/01/2021 ; Article 3 bis du Décret n° 2002-120 du 30/01/2002

[13] Article L. 126-33 du Code de la construction et de l’habitation

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[14] Article L. 125-5 du Code de l’environnement

[15] Article R. 125-5 du Code de l’environnement

[16] Article L. 125-6 du Code de l’environnement

[17] Article L. 125-7 du Code de l’environnement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés