

## Arnaques à la location immobilière sur internet

Vous avez répondu à une annonce de location immobilière sur internet et le bien n'existe pas ou n'est pas conforme à la description ? Il peut s'agir d'une **fausse annonce de location** ou d'une **annonce de location trompeuse**. Ces deux procédés constituent des délits. Quelle que soit votre situation (majeur, mineur, témoin, victime), vous pouvez signaler ce type d'infraction. Si vous êtes victime de tels actes, vous pouvez déposer plainte. Nous vous guidons dans vos démarches.

### Arnaques sur internet (THESEE, Pharos ...)

#### Identifier une fausse annonce de location immobilière

Une fausse annonce de location immobilière se définit comme une offre de location d'un bien immobilier (maison, villa, appartement, etc.) **qui n'existe pas ou qui ne peut pas être loué** dans la mesure où l'auteur de l'annonce n'est pas le propriétaire de ce bien ou que le logement est indisponible.

L'auteur de cette infraction utilise un site internet d'annonces immobilières ou de vente/location entre particuliers.

Il peut s'agir d'une offre de location **saisonnière ou de longue durée**.

Plusieurs éléments permettent d'identifier une fausse annonce, notamment :

Indication d'un prix très bas par rapport à l'emplacement du logement, à sa superficie, à son standing, etc.

Utilisation de photos visibles dans une autre annonce

Comportement étrange du propriétaire (par exemple, il refuse catégoriquement de vous rencontrer)

Demande d'envoi d'argent avant la signature du bail

Demande de documents officiels (exemple : carte d'identité) avant la visite du logement.

#### À savoir

Les très grandes plateformes en ligne ont l'obligation de rassembler les informations relatives aux professionnels (exemple : gérant d'un hôtel) qui publient des annonces sur leur site.

Si besoin, elles doivent vous communiquer ces renseignements pour que vous puissiez engager la responsabilité de ces professionnels.

#### Prévenir la banque d'un cas d'arnaque à la location immobilière

Si vous avez versé une somme d'argent à l'auteur de l'annonce et qu'il détient certaines de vos informations bancaires, vous pouvez contacter votre banque afin de faire opposition et obtenir un remboursement. Afin d'éviter tout autre débit frauduleux sur votre compte bancaire, vous devez agir au plus vite.

La façon de procéder dépend du mode de paiement que vous avez utilisé :

Carte bancaire

Chèque.

Si vous avez payé par virement bancaire, vous pouvez également contester ce virement auprès de votre banque.

#### Signaler une fausse annonce de location immobilière sur internet

Si vous êtes **victime ou témoin** d'une fausse annonce de location immobilière, vous pouvez **la signaler** en ligne depuis la plateforme THESEE .

Vous avez également la possibilité de faire un signalement à l'hébergeur du site sur lequel figure cette annonce.

Vous pouvez effectuer votre signalement en ligne depuis THESEE . Cette démarche est ouverte aux **majeurs et aux mineurs**.

**2 conditions cumulatives** doivent être remplies pour que vous puissiez effectuer un signalement sur ce téléservice :

Vous ne devez pas avoir rencontré **physiquement** l'auteur de l'annonce frauduleuse (relation uniquement virtuelle)

Une somme d'argent doit vous avoir été demandée.**Il n'est pas nécessaire qu'un versement et/ou qu'un encaissement ait eu lieu.**

Lors de ce signalement, vous pouvez apporter des renseignements et des **éléments de preuve** notamment :

Certaines de vos informations personnelles (nom, prénom, adresse, etc.)

Description détaillée de la situation (date de l'annonce, type de bien immobilier, moyens de communication avec le propriétaire, etc.)

Informations sur le propriétaire (nom, prénom, pseudo, sexe)

Copies des photos transmises par le propriétaire

Copies de vos échanges avec le propriétaire

Somme demandée ou versée au propriétaire.

**Le signalement n'est pas une plainte.** Il consiste uniquement à informer les services d'enquête de l'infraction commise et à leur apporter des éléments pour qu'ils identifient l'auteur des faits.

Si vous signalez une fausse annonce de location immobilière, vous ne serez pas tenu informé des suites données à votre signalement.

- Signaler une escroquerie à la location (fausse annonce) – THESEE

Les hébergeurs doivent mettre en place des mécanismes de signalement permettant de les alerter en cas de publication d'un contenu illégal sur un site internet ou une plateforme en ligne (exemple : réseaux sociaux).

**Ce dispositif doit être visible et accessible à tous.** Il permet de renseigner :

Vos coordonnées (nom, prénom, adresse mail, etc.)

Les raisons pour lesquelles vous estimatez que l'annonce est fausse

La localisation précise du contenu signalé (par exemple, l'adresse URL du site sur lequel l'annonce est parue).

À la suite de votre signalement, l'hébergeur vous envoie un accusé de réception. Il doit agir dans un délai très court.

S'il estime que le contenu est illicite, il doit **immédiatement** :

Prévenir les autorités compétentes (exemple : le procureur de la République)

Le retirer d'internet ou en bloquer l'accès.

L'hébergeur qui ne prévoit pas un tel dispositif ou qui ne respecte pas ses obligations encourt des sanctions pénales.

### **Déposer plainte contre l'auteur d'une fausse annonce de location immobilière**

Si vous avez répondu à une fausse annonce de location immobilière sur internet, vous pouvez déposer plainte contre l'auteur de cette offre.

De manière générale, votre plainte peut être déposée en ligne.

Toutefois, si les conditions requises ne sont pas réunies, vous avez la possibilité de porter plainte en vous déplaçant au commissariat de police ou à la brigade de gendarmerie de votre choix ou en écrivant au procureur de la République.

Dans tous les cas, le délai pour déposer plainte est de **6 ans à compter de la date du dernier acte d'escroquerie** (exemple : le jour de la dernière remise d'argent).

#### **À noter**

Si vous ne connaissez pas l'auteur des faits, vous pouvez déposer plainte contre X. Toutefois, votre plainte doit être la plus complète possible pour que les enquêteurs puissent identifier cette personne.

Vous pouvez déposer plainte en ligne depuis la plateforme THESEE .

**2 conditions cumulatives** doivent être remplies pour que vous puissiez déposer plainte sur ce téléservice :

Vous ne devez pas avoir rencontré l'auteur de l'annonce frauduleuse (relation virtuelle)

Une somme d'argent doit vous avoir été demandée. Vous devez donc préciser la somme réclamée. Néanmoins, **il n'est pas nécessaire qu'un versement et/ou qu'un encaissement ait eu lieu.**

#### **À savoir**

**Si vous êtes mineur**, vous ne pouvez pas déposer plainte sur THESEE .

**Dès que votre plainte est validée** par les professionnels de ce téléservice, vous recevez une **notice d'information** dans votre espace personnel « Service-Public.fr ».

Cette notice vous permet d'obtenir des renseignements sur les suites données à votre plainte, les aides dont vous pouvez bénéficier (exemple : assistance d'un avocat) et les **moyens d'obtenir une indemnisation**.

Vous êtes également informé en cas d'identification et d'interpellation de l'auteur des faits.

- Porter plainte pour escroquerie à la location (fausse annonce) – THESEE

Pour déposer plainte, vous devez vous rendre au **commissariat de police** ou à la **gendarmerie** de votre choix.

#### **Où s'adresser ?**

Commissariat

#### **Où s'adresser ?**

Gendarmerie

Les services de police ou de gendarmerie **sont obligés d'enregistrer votre plainte** si vous êtes victime d'une infraction.

Lors du dépôt de plainte, vous êtes reçu et entendu par la police ou la gendarmerie. À la fin de cet entretien, vous recevez un **récépissé et une copie de votre plainte si vous la demandez**

Le dépôt de plainte mène à une enquête de police qui peut aboutir à la condamnation de la personne ayant postée une fausse annonce de location.

Si vous vous constituez partie civile, vous pouvez obtenir des dommages et intérêts.

#### **À noter**

**Si vous êtes mineur**, vous pouvez signaler les faits au commissariat de police ou à la brigade de gendarmerie de votre choix. Si vous souhaitez obtenir la condamnation de l'auteur et une indemnisation, il est nécessaire de vous constituer partie civile. Toutefois, pour cela, vous devez **obligatoirement** être accompagné par vos représentants légaux (par exemple : vos parents).

Vous pouvez porter plainte auprès du procureur de la République.

Pour cela, vous devez envoyer un courrier au **tribunal judiciaire du lieu de l'infraction ou du domicile de l'auteur de l'infraction**.

#### **Où s'adresser ?**

Tribunal judiciaire

Votre courrier doit préciser les éléments suivants :

Informations d'état civil (vos noms, prénoms, etc.) et vos coordonnées complètes (adresse et numéro de téléphone)

Récit détaillé des faits, date et lieu de l'infraction

Nom de l'auteur supposé si vous le connaissez (sinon, la plainte sera déposée contre X)

Nom et adresse des éventuels témoins de l'infraction

Description et estimation provisoire ou définitive du préjudice

Documents de preuve (exemple : factures diverses, capture d'écran de l'annonce)

Éventuelle volonté de vous constituer partie civile.

Vous pouvez utiliser le modèle de courrier suivant :

Vous pouvez envoyer votre plainte par lettre recommandée avec accusé de réception, par lettre simple ou par lettre suivie.

Un **récépissé** vous est remis dès que les services du procureur de la République ont enregistré votre plainte.

Le dépôt de plainte mène à une enquête qui peut aboutir à la condamnation de la personne ayant postée une fausse annonce de location.

Si vous vous constituez partie civile, vous pouvez obtenir des dommages et intérêts.

**À noter**

**Si vous êtes mineur**, vous pouvez signalier les faits, par écrit, au procureur de la République. Si vous souhaitez obtenir la condamnation de l'auteur et une indemnisation, il est nécessaire de vous constituer partie civile. Toutefois, pour cela, vous devez **obligatoirement** être accompagné par vos représentants légaux (exemple : vos parents).

- Porter plainte auprès du procureur de la République

**Obtenir la condamnation de l'auteur d'une fausse annonce de location immobilière**

A la suite de votre dépôt de plainte, l'auteur d'une fausse annonce de location immobilière peut être poursuivi pour escroquerie.

Qu'il s'agisse d'un particulier ou d'un agent immobilier, il peut être condamné à une peine par le tribunal correctionnel.

Les sanctions encourues par une personnes physique sont différentes de celles que risque une personne morale. L'auteur d'une annonce de location immobilière frauduleuse encourt une peine de :

5 ans de prison

375 000 € d'amende.

Le tribunal correctionnel peut également prononcer des peines complémentaires telles que l'interdiction d'exercer l'activité professionnelle au cours de laquelle l'infraction a été commise.

**À noter**

Si une personne a posté une fausse annonce mais qu'elle n'est pas parvenu à vous louer le bien qui y figurait, elle encourt les mêmes peines que si la transaction avait été conclue. On parle alors de tentative d'escroquerie.

L'auteur d'une annonce de location immobilière frauduleuse encourt une peine d'amende égale à 1 875 000 € .

Il peut également être condamné à des peines complémentaires telles que l'affichage de la décision de justice dans la presse écrite ou en ligne.

**À noter**

Si une personne a posté une fausse annonce mais qu'elle n'est pas parvenu à vous louer le bien qui y figurait, elle encourt les mêmes peines que si la transaction avait été conclue. On parle alors de tentative d'escroquerie .

**Attention**

Lorsqu'un particulier est à l'origine d'une fausse annonce, il est possible de lui demander des dommages et intérêts mais aussi :

Aux responsables du site sur lequel l'annonce est parue

À l'agent immobilier qui a manqué à son devoir d'information et qui n'a pas pris de mesures permettant d'éviter la publication d'une annonce illégale.

**Identifier une annonce de location immobilière trompeuse**

Une annonce de location immobilière trompeuse est une offre de location saisonnière ou de longue durée qui comporte des allégations, indications ou **présentations fausses** ou qui peuvent induire le consommateur en erreur.

L'auteur d'une telle annonce peut être poursuivi pour pratique commerciale trompeuse à condition que :

Les manœuvres qu'il met en place aient pour but d'inciter à la location (exemple : le propriétaire ment sur le nombre de pièces, promet qu'il y a une piscine alors qu'il s'agit d'un bassin pour enfant, ne dit pas que le logement se situe près d'une autoroute, etc.)

**Et que cette pratique ait été réalisée ou qu'elle ait produit des effets en France.**

**Exemple**

Un couple publie sur internet une annonce immobilière pour mettre en location leur résidence secondaire. Dans l'annonce, il est indiqué que le logement se situe dans une ville précise. Après avoir payé les frais, le consommateur se rend compte que le logement se situe dans un petit village à côté de la ville indiquée dans l'annonce. Il s'agit d'une pratique commerciale trompeuse, car le couple, propriétaire du logement, a menti sur la localisation exacte de ce logement. Or, le consommateur, s'il avait eu connaissance de cette information, n'aurait certainement pas loué ce bien.

Une liste des 22 pratiques commerciales trompeuses les plus courantes a été établie au niveau européen et vaut également en France.

Il peut notamment s'agir :

De donner de fausses informations sur le bien immobilier (exemple : mentir sur le diagnostic de performance énergétique)

De déclarer faussement que le bien immobilier sera disponible pendant une durée très limitée

Indiquer faussement que la location du bien n'engendrera pas d'autres frais que le coût du loyer (exemple : ne pas évoquer les frais de ménage).

**Attention**

Cette infraction peut être retenue uniquement contre **les personnes considérées comme des professionnels** (exemple : agent immobilier, propriétaire d'un logement meublé, loueur d'un logement saisonnier).

**Prévenir la banque d'un cas d'arnaque à la location immobilière**

Si vous avez versé une somme d'argent à l'auteur de l'annonce et qu'il détient certaines de vos informations bancaires, vous pouvez contacter votre banque afin de faire opposition et obtenir un remboursement. Afin d'éviter tout autre débit frauduleux sur votre compte bancaire, vous devez agir au plus vite.

La façon de procéder dépend du mode de paiement que vous avez utilisé :

Carte bancaire

Chèque

Si vous avez payé par virement bancaire, vous pouvez également contester ce virement auprès de votre banque.

**À noter**

Si vous avez conclu un bail d'habitation ou un bail mobilité, vous ne pouvez pas arrêter de payer le loyer. Pour contester le contrat de bail, il faut que vous saisissez les juridictions civiles.

**Signaler une annonce de location immobilière trompeuse**

Si vous êtes victime ou témoin d'une pratique commerciale trompeuse, vous pouvez la signaler à la DGCCRF . Vous avez également la possibilité de faire un signalement à l'hébergeur du site concerné.

Vous pouvez faire votre **signalement** sur le site de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes.

Cette démarche en ligne est ouverte **aux majeurs et aux mineurs**.

Vous êtes dans l'obligation de renseigner :

L'adresse internet (URL) du site visé

Une description détaillée des faits (appuyée par des justificatifs tels qu'une facture)

Certaines de vos informations personnelles (nom, prénom, adresse mail).

La DGCCRF peut ordonner au professionnel mis en cause de respecter ses obligations ou de faire cesser la pratique commerciale trompeuse. Elle peut également prononcer des sanctions contre le professionnel qui ne se conforme pas à ses consignes.

**À savoir**

La DGCCRF ne peut pas obliger le professionnel à vous indemniser.

- Signal Conso : signaler un problème avec un professionnel

Tout hébergeur doit mettre en place des mécanismes de signalement permettant de les alerter en cas de publication d'une annonce illégale sur un site internet ou une plateforme en ligne. Ce dispositif doit être visible et accessible à tous.

En tant que victime ou témoin d'un contenu illicite, vous pouvez effectuer un signalement en utilisant ce service en ligne.

À la suite de votre signalement, l'hébergeur doit vous envoyer un accusé de réception, Il doit agir dans un délai très court.

S'il estime que le contenu est illicite, il doit **immédiatement** :

Prévenir les autorités compétentes (exemple : la DGCCRF )

Retirer ou bloquer l'accès à l'annonce illégale.

L'hébergeur qui ne prévoit pas un tel dispositif ou qui ne respecte pas ses obligations encourt des sanctions pénales.

**Déposer plainte contre l'auteur d'une annonce de location immobilière trompeuse**

Déposer plainte contre l'auteur d'une annonce de location immobilière trompeuse

Si vous êtes victime d'une pratique commerciale trompeuse, vous pouvez déposer plainte contre le professionnel à l'origine de l'annonce trompeuse (agent immobilier, loueur de meublé, etc). Pour cela, vous devez vous déplacer au commissariat de police ou à la gendarmerie de votre choix. Vous pouvez également porter plainte en écrivant au procureur de la République.

Le délai pour déposer plainte est de **6 ans** à compter du jour où le caractère trompeur est devenu apparent ou a pu être constaté (exemple : au moment où le locataire se rend compte que le propriétaire lui a menti sur l'une des caractéristiques principales du logement).

Pour déposer plainte, vous devez vous rendre dans un **commissariat de police** ou à la **gendarmerie** de votre choix.

**Où s'adresser ?**

Commissariat

**Où s'adresser ?**

Gendarmerie

Les services de police ou de gendarmerie **sont obligés d'enregistrer votre plainte** si vous êtes victime d'une infraction.

Lors du dépôt de plainte, vous êtes reçu et entendu par la police ou la gendarmerie. À la fin de cet entretien, vous recevez un **récépissé** et une **copie de votre plainte si vous la demandez**

Le dépôt de plainte mène à une enquête de police qui peut aboutir à la condamnation de la personne ayant postée une fausse annonce de location.

Si vous vous constituez partie civile, vous pouvez obtenir des dommages et intérêts.

**À noter**

Si vous êtes mineur, vous pouvez signaler les faits au commissariat de police ou à la brigade de gendarmerie de votre choix. Si vous souhaitez obtenir la condamnation de l'auteur et une indemnisation, il est nécessaire de vous constituer partie civile. Toutefois, pour cela, vous devez **obligatoirement** être accompagné par vos représentants légaux (exemple : vos parents).

Vous pouvez porter plainte auprès du procureur de la République.

Pour cela, vous devez envoyer un courrier au **tribunal judiciaire du lieu de l'infraction ou du domicile de l'auteur de l'infraction**.

**Où s'adresser ?**

Tribunal judiciaire

Votre courrier doit préciser les éléments suivants :

Informations d'état civil (vos noms, prénoms, etc.) et vos coordonnées complètes (adresse et numéro de téléphone)

Récit détaillé des faits, date et lieu de l'infraction

Nom de l'auteur supposé si vous le connaissez (sinon, la plainte sera déposée contre X)

Nom et adresse des éventuels témoins de l'infraction

Description et estimation provisoire ou définitive du préjudice

Documents de preuve (exemple : factures diverses, capture d'écran de l'annonce)

Éventuelle volonté de vous constituer partie civile.

Vous pouvez utiliser le modèle de courrier suivant :

Vous pouvez envoyer votre plainte par lettre recommandée avec accusé de réception, par lettre simple ou par lettre suivie.

Un récépissé vous est remis dès que les services du procureur de la République ont enregistré votre plainte.

Le dépôt de plainte mène à une enquête qui peut aboutir à la condamnation du bénéficiaire de la pratique commerciale trompeuse.

Si vous vous constituez partie civile, vous pouvez obtenir des dommages et intérêts.

#### **À noter**

**Si vous êtes mineur**, vous pouvez signaler les faits, par écrit, au procureur de la République. Si vous souhaitez obtenir la condamnation de l'auteur et une indemnisation, il est nécessaire de vous constituer partie civile. Toutefois, pour cela, vous devez **obligatoirement** être accompagné par vos représentants légaux (exemple : vos parents).

- Porter plainte auprès du procureur de la République

#### **Obtenir la condamnation de l'auteur d'une annonce de location immobilière trompeuse**

Obtenir la condamnation de l'auteur d'une annonce de location immobilière trompeuse

À la suite du dépôt de plainte, l'auteur d'une annonce de location immobilière trompeuse (agent immobilier ou propriétaire d'un logement) peut être poursuivi pour pratique commerciale trompeuse. Puis, il peut être condamné à une peine par le tribunal correctionnel.

Les peines encourues par les personnes physiques ne sont pas les mêmes que celles que risquent les personnes morales.

Les pratiques commerciales trompeuses commises sur internet sont punies d'une peine de :

5 ans de prison

750 000 € d'amende

L'auteur des faits peut également être condamné à des peines complémentaires telles que l'interdiction d'exercer l'activité professionnelle au cours de laquelle l'infraction a été commise.

La personne qui publie une annonce de location immobilière trompeuse encourt une peine de 3 750 000 €.

Elle risque également des peines complémentaires notamment la publication de la décision de justice dans la presse écrite ou en ligne.

Enfin, elle peut être condamnée à vous régler des dommages et intérêts.

#### **Attention**

Lorsque le propriétaire du logement est à l'origine de l'annonce trompeuse, il est possible de lui demander des dommages et intérêts mais aussi :

Aux responsables du site sur lequel l'annonce est parue

À l'agent immobilier qui a manqué à son devoir d'information et qui n'a pas pris de mesures permettant d'éviter la publication d'une annonce illégale.

#### **Questions – Réponses**

- Vente immobilière : que doit indiquer l'annonce de l'agent immobilier ?

Toutes les questions réponses

#### **Et aussi...**

- Arnaques sur internet (THESEE, Pharos ...)
- Fraude liée à un achat sur internet

#### **Où s'informer ?**

- Pour connaître les démarches à accomplir en cas d'escroquerie en ligne :

**Info Escroqueries**

Par téléphone

**0 805 805 817**

Du lundi au vendredi de 9h à 18h30.

Numéro vert (appel gratuit depuis la France).

- Pour obtenir des renseignements sur les différents cas de fraude à la location sur internet :  
**Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF)**

Si vous souhaitez signaler une difficulté rencontrée avec un commerçant

**Sur internet**

Vous pouvez utiliser le site [Signal Conso](#).

La DGCCRF et le commerçant concerné seront informés de votre démarche.

**Par téléphone**

**0809 540 550**

Numéro non surtaxé

Heures d'ouverture :

Lundi et mardi : de 8h30 à 12h30 et de 13h15 à 17h15

Mercredi : de 13h15 à 17h15

Jeudi : de 8h30 à 12h30

Vendredi : de 8h30 à 16h

**Par courrier**

DGCCRF – RéponseConso – BP 60 – 34935 Montpellier Cedex 9

**Services en ligne**

- [Porter plainte pour escroquerie à la location \(fausse annonce\) – THESEE](#)  
Téléservice
- [Signaler une escroquerie à la location \(fausse annonce\) – THESEE](#)  
Téléservice

**Et aussi...**

- [Arnaques sur internet \(THESEE, Pharos ...\)](#)
- [Fraude liée à un achat sur internet](#)

**Textes de référence**

- [Code pénal : articles 313-1 à 313-3](#)  
Définition et sanctions de l'escroquerie
- [Code pénal : article 313-9](#)  
Peine encourue par les personnes morales (escroquerie)
- [Code de la consommation : article L121-2](#)  
Définition de la pratique commerciale trompeuse
- [Code de la consommation : article L132-1 à L 132-9](#)  
Sanctions d'une pratique commerciale trompeuse
- [Arrêté du 26 juin 2020 sur la création du traitement harmonisé des enquêtes et des signalements pour les e-escroqueries \(THESEE\)](#)  
Plateforme de signalement et de plainte en ligne



Ville de  
**Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : [04 67 07 73 00](tel:0467077300)