BAILLEUR ET LOCATAIRE · SÉCURITÉ

Se protéger des arnaques

Faux dossiers de candidats, faux paiements, messages piégés, annonces de logements qui n'existent pas : les escroqueries visent aussi bien les propriétaires que les locataires. Ce guide vous aide à repérer les signaux d'alerte, à vérifier avant d'agir et à réagir vite si vous êtes victime.

Jamais d'argent avant la visite | Vérifier un avis d'impôt en ligne | Info Escroqueries : 0 805 805 817 | Plainte en ligne : THESEE

L'ESSENTIEL

- Un escroc se fait souvent passer pour quelqu'un de confiance (bailleur, banque, administration) et vous pousse à agir dans l'urgence.
- Propriétaire : vérifiez l'avis d'impôt d'un candidat avec le service officiel de vérification des avis sur impots.gouv.fr, et ne demandez que les justificatifs autorisés.
- Ne remettez pas les clés tant que le paiement n'est pas réellement arrivé sur votre compte. Ne remboursez jamais un « trop-perçu » payé par chèque.
- Locataire : ne versez jamais d'argent avant d'avoir visité le logement. Refusez les coupons prépayés, les mandats cash et les virements vers l'étranger.
- Un message annonce un changement de RIB ou un impayé ? Vérifiez auprès de votre interlocuteur habituel, avec ses coordonnées habituelles.
- Si vous êtes victime : prévenez votre banque, conservez les preuves, signalez et portez plainte.
- Mes locations ne vous demandera jamais votre mot de passe, un code reçu par SMS ni les coordonnées de votre carte bancaire.

SOMMAIRE

1. Les signaux d'alerte
2. Propriétaires : repérer un faux dossier de locataire
3. Propriétaires : faux virements et faux chèques
4. Faux emails et faux SMS : l'hameçonnage
5. Locataires : les annonces de logements qui n'existent pas
6. Protéger vos documents contre l'usurpation d'identité
7. Ce que Mes locations ne vous demandera jamais
8. Vous êtes victime : que faire ?
9. Questions fréquentes
10. Dans Mes locations
11. Se faire aider
12. Sources officielles

1 Les signaux d'alerte

L'hameçonnage consiste à se faire passer pour un tiers de confiance, par email, SMS ou appel, pour obtenir vos données personnelles ou bancaires, ou vous faire payer. Ces signes doivent vous alerter :

- Une offre trop avantageuse : loyer très bas, candidat idéal, paiement immédiat.
- Une demande urgente : payer tout de suite, confirmer vos coordonnées avant ce soir, éviter une sanction.
- Une adresse d'expéditeur étrange, ou une adresse de site qui diffère d'un seul caractère de l'adresse officielle.
- Un lien dont la vraie destination ne correspond pas à l'organisme (survolez-le sans cliquer pour la voir), ou une pièce jointe inattendue.
- Un message impersonnel, qui ne cite ni votre nom, ni l'adresse du logement.
- Un moyen de paiement inhabituel : coupons prépayés achetés chez un buraliste (PCS, Transcash, Neosurf), mandat cash, virement vers un compte à l'étranger.

BON À SAVOIR

Le bon réflexe

En cas de doute, ne répondez pas et ne cliquez sur rien. Contactez directement la personne ou l'organisme par un moyen que vous connaissez déjà : numéro habituel, adresse figurant sur vos quittances ou votre bail, site officiel tapé vous-même.

2 Propriétaires : repérer un faux dossier de locataire

Des candidats peuvent présenter des justificatifs falsifiés (bulletins de salaire, avis d'impôt, contrat de travail). Quelques vérifications simples permettent de limiter le risque, tout en respectant les règles.

1

Demandez uniquement les pièces autorisées

Pour le candidat : une pièce d'identité en cours de validité, un seul justificatif de domicile, un ou plusieurs justificatifs de situation professionnelle et de ressources. La liste est fixée par la réglementation.

2

Contrôlez la cohérence du dossier

Comparez les noms, adresses, montants et dates entre les différents documents. Un employeur, un salaire ou une adresse qui ne concordent pas méritent une explication.

3

Vérifiez l'avis d'impôt en ligne

Le service de vérification des avis, sur impots.gouv.fr (rubrique « vérifier un avis d'impôt »), permet à un bailleur de contrôler qu'un avis d'impôt sur le revenu ou un avis de situation déclarative correspond au dernier avis connu de l'administration. Il suffit de saisir le numéro fiscal et la référence de l'avis, deux identifiants de 13 chiffres imprimés sur l'avis. Le code 2D-Doc de l'avis permet aussi d'en vérifier l'intégrité.

4

Proposez DossierFacile

DossierFacile est le dossier de location numérique de l'État, gratuit. Le service contrôle que le dossier est complet et que les justificatifs sont cohérents entre eux, et signale au propriétaire les points de vigilance. Les documents y sont filigranés.

5

Rencontrez le candidat

Faites la visite en personne et méfiez-vous d'un candidat qui ne peut jamais se déplacer mais veut réserver immédiatement.

BON À SAVOIR

Résultat « non conforme »

Un résultat « non conforme » sur le service de vérification des avis peut aussi signifier qu'un avis plus récent existe ou que les identifiants ont été mal saisis. Demandez au candidat son avis le plus récent avant de conclure.

INTERDIT

Pièces interdites

Il est interdit de réclamer un justificatif qui ne figure pas dans la liste officielle. Le propriétaire ou l'agence qui le fait encourt une amende pouvant aller jusqu'à 3 000 €, ou 15 000 € pour une personne morale (article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989).

3 Propriétaires : faux virements et faux chèques

- Vérifiez qu'un virement est arrivé en consultant votre propre compte bancaire. Une capture d'écran ou un « ordre de virement » envoyé par email ne prouve pas que l'argent est arrivé.
- Un chèque peut être rejeté plusieurs jours après avoir été crédité sur votre compte. Le crédit est alors annulé.
- N'encaissez pas un chèque dont le montant ne correspond pas à ce qui a été convenu.
- Ne remboursez jamais la différence d'un chèque « payé en trop » par virement ou en espèces : si le chèque est rejeté, vous perdez la somme remboursée.
- N'acceptez jamais d'encaisser un chèque pour le compte d'une autre personne : vous pourriez être tenu responsable si le chèque est frauduleux.
- Ne remettez les clés qu'une fois le dépôt de garantie et le premier loyer réellement reçus sur votre compte.

ATTENTION

L'arnaque au trop-perçu

Un candidat, souvent « à l'étranger », envoie un chèque supérieur au montant dû puis demande qu'on lui rembourse la différence rapidement. Le chèque est ensuite rejeté. Refusez ce type d'arrangement.

4 Faux emails et faux SMS : l'hameçonnage

Depuis fin 2022, le dispositif Cybermalveillance.gouv.fr observe des vagues de faux emails qui semblent venir de bailleurs : ils annoncent un impayé ou un changement de coordonnées bancaires et demandent au locataire de payer vite, parfois par coupons prépayés. Bailleurs et locataires peuvent aussi recevoir de faux messages de banque, d'administration ou de livraison.

Locataire : un message vous réclame un loyer ou annonce un nouveau RIB

Ne répondez pas et ne payez pas. Payer n'éteint pas votre dette réelle envers votre bailleur. Contactez votre bailleur avec ses coordonnées habituelles, par exemple celles de vos quittances.

Propriétaire : vous changez réellement de compte

Prévenez votre locataire par un canal qu'il connaît déjà et confirmez-le de vive voix, pour qu'il ne confonde pas votre demande avec une tentative d'escroquerie.

Vous avez cliqué ou donné des informations

Changez vos mots de passe, y compris ceux réutilisés sur d'autres sites. Si vous avez donné vos coordonnées bancaires, faites opposition immédiatement auprès de votre banque.

- SMS ou MMS suspect : transférez-le gratuitement au 33700, ou signalez-le sur la plateforme 33700.
- Email suspect : signalez-le sur Signal Spam.
- Site d'hameçonnage : signalez son adresse sur Phishing Initiative.
- Faux message de bailleur : vous pouvez aussi le signaler sur la plateforme Pharos (internet-signalement.gouv.fr).

5 Locataires : les annonces de logements qui n'existent pas

L'escroc publie une annonce crédible, se présente comme le propriétaire et explique souvent qu'il ne peut pas se déplacer. Il demande un dépôt de garantie, des arrhes ou une « réservation » avant toute visite. Parfois, il loue le logement pour une journée et fait payer des visites en espèces.

- Comparez le loyer avec des annonces similaires : méfiez-vous d'une offre bien moins chère.

- Recherchez le texte et les photos de l'annonce sur un moteur de recherche : ils sont parfois copiés d'une autre annonce.
- Méfiez-vous d'un bailleur distant ou insistant, qui refuse de vous rencontrer.
- En cas de doute, demandez une copie de la taxe foncière du propriétaire.
- Location longue durée : exigez une visite, et ne versez le dépôt de garantie et le premier loyer qu'à la remise des clés, par virement ou par chèque.
- Location de courte durée : restez sur la plateforme de réservation et payez uniquement par elle. Méfiez-vous des liens ou QR codes de « paiement sécurisé » envoyés à part.

> INTERDIT
>
> **Ne payez jamais avant d'avoir visité**
>
> Ne versez aucune somme avant d'avoir visité le logement et signé le bail. Refusez les espèces, les coupons prépayés, les mandats cash et les virements vers un compte à l'étranger.

6 Protéger vos documents contre l'usurpation d'identité

Un faux bailleur peut aussi chercher à collecter vos documents (pièce d'identité, bulletins de salaire, avis d'impôt) pour les réutiliser à des fins frauduleuses.

- Marquez chaque copie que vous envoyez avec le motif, la date et le destinataire (filigrane). Des services publics comme DossierFacile ou FiligraneFacile peuvent vous y aider.
- N'envoyez vos justificatifs qu'après avoir visité le logement et vérifié l'identité de votre interlocuteur.
- Si vous avez transmis une copie de votre pièce d'identité à un escroc, déposez une main courante au commissariat ou à la gendarmerie.

7 Ce que Mes locations ne vous demandera jamais

Mes locations ne vous demandera jamais, ni par email, ni par SMS, ni par téléphone, ni dans les messages :

- votre mot de passe ;
- un code que vous avez reçu par SMS ;
- les coordonnées de votre carte bancaire.

ATTENTION

Un message vous le demande ?

C'est une tentative d'escroquerie, même si le message reprend le nom ou le logo de Mes locations. Ne répondez pas, ne cliquez sur aucun lien, et connectez-vous à l'application en tapant vous-même son adresse.

8 Vous êtes victime : que faire ?

1

Conservez les preuves

Captures d'écran de l'annonce et des messages, emails, relevés bancaires, coordonnées de l'escroc.

2

Prévenez votre banque

Immédiatement

Contactez-la au plus vite pour tenter de bloquer ou de récupérer un virement, et faites opposition si vous avez payé par chèque ou par carte. Pour une carte, l'opposition peut aussi se faire au 0 892 705 705 (service payant, 7 jours sur 7, 24 heures sur 24). Si votre carte est toujours en votre possession, signalez ensuite la fraude sur le service en ligne Perceval de service-public.gouv.fr.

3

Signalez

Signalez l'annonce ou le profil à la plateforme concernée, et le message frauduleux sur Pharos (internet-signalement.gouv.fr), Signal Spam ou au 33700. Un signalement sur Pharos n'est pas une plainte.

4

Portez plainte

En ligne avec le service THESEE sur service-public.gouv.fr (il vérifie d'abord si votre cas permet une plainte en ligne), au commissariat ou à la gendarmerie de votre choix, ou par courrier au procureur de la République.

5

Faites-vous aider

Info Escroqueries, service du ministère de l'Intérieur : 0 805 805 817 (gratuit, du lundi au vendredi de 9h à 18h30). France Victimes : 116 006 (gratuit). L'assistant en ligne 17Cyber, sur cybermalveillance.gouv.fr, vous oriente selon votre situation.

BON À SAVOIR

Ce que dit la loi

L'escroquerie est punie de cinq ans d'emprisonnement et de 375 000 € d'amende (article 313-1 du Code pénal).

9 Questions fréquentes

Un candidat m'envoie un chèque plus élevé que prévu et me demande de lui rembourser la différence. Que faire ?

Refusez. N'encaissez pas un chèque qui ne correspond pas à l'accord et ne remboursez jamais de trop-perçu : le chèque peut être rejeté après plusieurs jours.

Mon bailleur m'écrit qu'il a changé de banque. Dois-je payer sur le nouveau compte ?

Pas avant d'avoir vérifié auprès de lui, avec ses coordonnées habituelles et non celles du message. Depuis fin 2022, de faux emails de bailleurs circulent avec ce prétexte.

Le propriétaire est à l'étranger et demande un acompte avant la visite. Est-ce normal ?

Non, c'est un signal classique d'arnaque. Ne versez rien avant d'avoir visité le logement et signé le bail.

Le service de vérification des avis affiche « non conforme ». Le document est-il faux ?

Pas forcément : un avis plus récent peut exister, ou les identifiants ont pu être mal saisis. Demandez le dernier avis au candidat et refaites la vérification.

Puis-je demander n'importe quel document à un candidat pour me protéger ?

Non. Seuls les justificatifs de la liste officielle peuvent être demandés, sous peine d'amende. DossierFacile vous aide à obtenir un dossier complet et cohérent.

J'ai envoyé ma pièce d'identité à un faux bailleur. Que faire ?

Déposez une main courante au commissariat ou à la gendarmerie, portez plainte si vous avez été escroqué, et surveillez vos comptes.

10 Dans Mes locations

- Un email ou un SMS vous réclame un impayé ? Vérifiez le montant dû sur l'Accueil de l'application avant toute démarche.
- En cas de doute sur un message reçu ailleurs, échangez avec votre bailleur ou votre locataire par la messagerie de l'application.
- Côté locataire, votre bail et vos quittances sont dans l'onglet « Documents » : ils indiquent l'identité et l'adresse de votre bailleur.
- Si votre bailleur le propose, « Payer par prélèvement automatique » vous évite de saisir vous-même un RIB reçu par message. Le fonctionnement est expliqué dans le guide du prélèvement automatique.



Le montant dû réel est toujours sur l'Accueil

11 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

12 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Cybermalveillance.gouv.fr – Hameçonnage (phishing) : fiche réflexe · version du 7 mai 2026
2. Cybermalveillance.gouv.fr – Comment réagir en cas d'arnaques à la location immobilière ? · version du 31 mars 2025
3. Cybermalveillance.gouv.fr – Escroquerie au détournement de loyer · version du 15 juillet 2025
4. Cybermalveillance.gouv.fr – Liste des cybermalveillances traitées par l'assistant 17Cyber · version du 10 août 2026
5. impots.gouv.fr – Précisions sur le service de vérification des avis · version du 6 janvier 2026
6. Service Public – Futur locataire d'un logement privé : justificatifs à fournir au propriétaire · version du 10 avril 2025
7. Service Public – DossierFacile (propriétaire) : évaluer les dossiers des candidats locataires · version du 29 avril 2024
8. DossierFacile – Le dossier de location numérique de l'État · consultée le 13 octobre 2026
9. Banque de France – La fraude au chèque : quelles sont les bonnes pratiques pour s'en prémunir ? · document du 2 décembre 2021
10. Service Public – Escroquerie : porter plainte · version du 28 mai 2025
11. Service Public – Fraude à la carte bancaire (Perceval) · version du 13 février 2026

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.