Fiche mémo | Leçon 38 | 40 min

# Immobilier et gestion locative : annonces, états des lieux, réponses aux locataires

En gestion locative, ChatGPT écrit une annonce exacte depuis la fiche du bien, met en forme un état des lieux dicté, compare entrée et sortie ligne à ligne et prépare les réponses aux locataires. Il ne connaît ni le bien ni la loi à jour : les faits viennent de vous, les délais se vérifient, les retenues se décident.

## Objectifs

- Rédiger une annonce qui décrit le bien sans jamais viser un profil de locataire
- Comparer un état des lieux d'entrée et de sortie et préparer un décompte appuyé sur des devis
- Trier les demandes des locataires par urgence et répondre dans la journée avec des modèles relus

## À retenir

- Une annonce ne contient que des faits de la fiche du bien, et ne vise jamais un profil de locataire.
- Un état des lieux mis en forme fait apparaître les « états non dictés » au lieu de les inventer.
- ChatGPT compare l'entrée et la sortie et calcule la vétusté ; le gestionnaire décide des retenues sur devis.
- Les délais légaux se vérifient sur service-public.fr ou auprès de l'ADIL, jamais dans la réponse.
- Dossiers des candidats, impayés nominatifs et coordonnées bancaires restent hors de ChatGPT.

## Une annonce qui trie, une qui informe

### Ce qui ne s'écrit pas

- « Idéal jeune couple », « pas d'étudiants »
- « Quartier bien fréquenté »
- « Exceptionnel », « rare », « coup de cœur »
- Ni surface, ni charges, ni classe énergie

### Ce qui informe

- Surface, pièces, étage, ascenseur, exposition
- Loyer, charges et ce qu'elles comprennent
- Classe énergie et chauffage
- Date de disponibilité et pièces demandées, les mêmes pour tous

Une annonce décrit le logement, jamais le locataire ou l'acheteur souhaité.

## Les demandes à recopier

**Demande à recopier** L'annonce de location depuis la fiche du bien

```
Rôle : tu es négociateur dans une agence de [ville] et tu écris des annonces exactes, sans superlatif.
Contexte : voici la fiche du bien : [type, surface, nombre de pièces, étage, ascenseur, exposition, état, équipements de la cuisine, rangements, annexes (cave, parking, balcon), chauffage et eau chaude, classe énergie et classe climat, loyer, provision sur charges et ce qu'elle comprend, dépôt de garantie, honoraires, date de disponibilité, quartier, transports à proximité avec la distance mesurée].
Tâche : écris l'annonce de location. Les chiffres d'abord, puis une description pièce par pièce, puis le quartier. N'ajoute aucun fait qui ne figure pas dans la fiche, aucun adjectif comme « exceptionnel » ou « rare », et ne décris aucun profil de locataire. Termine par la liste des pièces demandées aux candidats, identique pour tous.
Format : un titre de 60 signes au plus, une annonce de 900 à 1 200 signes, puis la liste des informations de la fiche qui manquent pour une annonce complète.
```

**Demande à recopier** La même annonce en trois longueurs

```
Rôle : tu es chargé de communication d'une agence immobilière.
Contexte : voici l'annonce validée par le négociateur : [collez l'annonce].
Tâche : décline-la en trois versions : une pour les portails (l'annonce telle quelle, corrigée), une de 300 signes pour la vitrine de l'agence, une de 500 signes pour la page Facebook et Instagram de l'agence, avec trois photos à choisir parmi celles du bien. Ne change aucun chiffre et n'ajoute aucun fait.
Format : les trois versions, l'une sous l'autre, avec leur nombre de signes, puis l'ordre des photos conseillé.
```

## Les erreurs fréquentes

| L'erreur, et pourquoi elle coûte | La correction |
|---|---|
| **Demander à ChatGPT de « rendre l'annonce plus vendeuse ».** Il ajoute des faits et des adjectifs que personne n'a vérifiés (« à deux pas de la plage », « très lumineux ») ; l'acheteur ou le locataire le découvre à la visite. | Demandez une annonce qui ne contient que les faits de la fiche, chiffres en tête, et la liste de ce qui manque. |
| **Coller le dossier d'un candidat pour savoir s'il est solide.** Identité, bulletins de salaire et avis d'imposition sont des données personnelles ; aucun usage de ChatGPT ne les justifie, et le tri des candidats doit suivre des critères écrits, les mêmes pour tous. | Étudiez le dossier dans votre logiciel avec vos critères ; servez-vous de ChatGPT pour la réponse type aux candidats, sans données. |
| **Demander « combien retenir sur le dépôt de garantie ? » sans grille ni devis.** ChatGPT ne connaît ni les prix des artisans ni l'état réel du logement ; il propose des montants plausibles, que le locataire contestera. | Donnez les deux états des lieux, la grille de vétusté du bail et les devis ; demandez une comparaison et un calcul, puis décidez vous-même. |
| **Écrire à un locataire un délai de préavis ou de restitution donné par ChatGPT.** Ces délais dépendent de la situation du logement et évoluent ; un délai faux écrit par l'agence l'engage. | Vérifiez chaque délai sur service-public.fr ou auprès de l'ADIL de votre département, et demandez à ChatGPT d'écrire « délai à vérifier » à la place. |