



Peut-on faire payer les frais d'état des lieux au locataire ?

Vérfié le 07 mai 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lorsque l'état des lieux d'un logement vide ou meublé ne peut pas être fait à l'amiable ou de façon contradictoire (le bailleur ou le locataire n'étant pas présent), il est possible de demander à un **huissier de justice** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158>) qu'il réalise un *constat locatif loi de 1989*. Les frais d'huissier sont alors à partager pour moitié entre le bailleur et le locataire.

État des lieux d'entrée

État des lieux amiable

Lorsque l'état des lieux est établi en concertation par le propriétaire (bailleur) et le locataire, il n'occasionne pas de frais.

Lorsque l'état des lieux est réalisé par l'intermédiaire d'un professionnel (agent immobilier, ...), une partie des honoraires peut être mise à la charge du locataire. Toutefois, la part payée par le locataire ne peut pas excéder :


- le montant payé par le bailleur,
- dans la limite de 3 € TTC par m² de surface habitable.

Par exemple, pour un logement de 25 m² :

- si l'état des lieux est facturé au total 170 €, les frais à la charge du locataire ne peuvent pas excéder 75 € (3 € x 25), le bailleur prenant en charge le reste,
- si l'état des lieux est facturé au total 100 €, les frais à la charge du locataire sont de 50 € maximum puisqu'il ne doit pas payer plus que le bailleur.

État des lieux litigieux (constat locatif)

Lorsque l'une des parties (locataire ou propriétaire) refuse d'établir l'état des lieux de façon contradictoire en ne se présentant pas, l'un ou l'autre des parties peut faire appel à un huissier de justice.

 **À noter** : l'huissier prévient les parties par lettre recommandée avec accusé de réception et au moins 7 jours à l'avance, du jour où il va réaliser le *constat locatif*.

En 2020

Les sommes demandées par l'huissier sont fonction de la surface du logement.

Coût d'un constat locatif (état des lieux litigieux réalisé par huissier)

Surface du logement	Tarif (TVA incluse)
Jusqu'à 50 m ²	Frais d'acte : 132,56 € + Lettres de convocation : 18,02 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Supérieure à 50 m ² et jusqu'à 150 m ²	Frais d'acte : 154,44 € + Lettres de convocation : 18,02 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Plus de 150 m ²	Frais d'acte : 231,66 € + Lettres de convocation : 18,02 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €

Le montant total est partagé pour moitié entre le propriétaire (bailleur) et le locataire.

En 2021

Les sommes demandées par l'huissier sont fonction de la surface du logement.

Coût d'un constat locatif (état des lieux litigieux réalisé par huissier)


Surface du logement	Tarif (TVA incluse)
Jusqu'à 50 m ²	Frais d'acte : 131,50 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Supérieure à 50 m ² et jusqu'à 150 m ²	Frais d'acte : 153,20 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Plus de 150 m ²	Frais d'acte : 229,81 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €

Le montant total est partagé pour moitié entre le propriétaire (bailleur) et le locataire.

État des lieux de sortie


État des lieux amiable

Aucun frais ne peut être mis à la charge du locataire pour l'établissement de l'état des lieux de sortie (exemple : rémunération de l'agent immobilier).

 **À noter** : toute clause du bail qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux est abusive (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>). Elle doit être considérée comme non écrite.

État des lieux litigieux (constat locatif)

Lorsque l'une des parties (locataire ou propriétaire) refuse d'établir l'état des lieux de façon contradictoire en ne se présentant pas, l'un ou l'autre des parties peut faire appel à un huissier de justice.

 **À noter** : l'huissier prévient les parties par lettre recommandée avec accusé de réception et au moins 7 jours à l'avance, du jour où il va réaliser le *constat locatif*.

En 2020

Les sommes demandées par l'huissier sont fonction de la surface du logement.

Coût d'un constat locatif (état des lieux litigieux réalisé par huissier)

Surface du logement	Tarif (TVA incluse)
Jusqu'à 50 m ²	Frais d'acte : 132,56 € + Lettres de convocation : 18,02 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Supérieure à 50 m ² et jusqu'à 150 m ²	Frais d'acte : 154,44 € + Lettres de convocation : 18,02 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Plus de 150 m ²	Frais d'acte : 231,66 € + Lettres de convocation : 18,02 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €

Le montant total est partagé pour moitié entre le propriétaire (bailleur) et le locataire.

En 2021

Les sommes demandées par l'huissier sont fonction de la surface du logement.

Coût d'un constat locatif (état des lieux litigieux réalisé par huissier)

Surface du logement	Tarif (TVA incluse)
Jusqu'à 50 m ²	Frais d'acte : 131,50 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Supérieure à 50 m ² et jusqu'à 150 m ²	Frais d'acte : 153,20 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €
Plus de 150 m ²	Frais d'acte : 229,81 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Taxe fiscale forfaitaire : 14,89 € + Frais de déplacement : 9,20 €

Le montant total est partagé pour moitié entre le propriétaire (bailleur) et le locataire.

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 5 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475055&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
État des lieux d'entrée amiable fait par un intermédiaire
- Décret n°2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029337625) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000029337625>)
État des lieux d'entrée amiable fait par un intermédiaire : frais du locataire
- Réponse ministérielle du 15 septembre 2015 relative à la facturation des états des lieux de sortie [✉](http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-67306QE.htm) (<http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-67306QE.htm>)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 3-2 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475048&cidTexte=JORFTEXT00000509310) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006475048&cidTexte=JORFTEXT00000509310>)
Constat locatif
- Décret n°2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032115195) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032115195>)
Constat locatif : tarifs des huissiers
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 4 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000017853252&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000017853252&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Clause abusive (article 4 k)
- Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032115547&categorieLien=id) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032115547&categorieLien=id>)
Tarifs 2016-2018
- Arrêté du 27 février 2018 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036650340) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036650340>)
Tarifs 2016-2018 prolongés jusqu'en 2020
- Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041663389) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041663389>)
Nouveaux tarifs (article 29)
- Arrêté du 28 avril 2020 modifiant les arrêtés du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des professions réglementées du droit [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041828959) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041828959>)
Nouveaux tarifs : report au 1er janvier 2021 (article 2)