

Service-Public.fr

Le site officiel de l'administration française

Votre abonnement a bien été pris en compte


Vous serez **alerté(e) par email** dès que la page « **Peut-on faire payer les frais d'état des lieux au locataire ?** » sera mise à jour significativement.

Vous pouvez à tout moment supprimer votre abonnement dans votre compte service-public.fr (<https://www.service-public.fr/compte/mes-alertes>) .

Être alerté(e) en cas de changement

Ce sujet vous intéresse ?

Connectez-vous à votre compte et recevez une **alerte par email** dès que l'information de la page « **Peut-on faire payer les frais d'état des lieux au locataire ?** » est mise à jour.

 S'abonner ([https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?
targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F10696/abonnement](https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F10696/abonnement))

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

Vérfié le 04 mai 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

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

Les règles diffèrent selon qu'il s'agit de l'état des lieux d'entrée ou de sortie.

Entrée

État des lieux amiable

Lorsque l'état des lieux est fait par l'intermédiaire d'un professionnel (agent immobilier...), une partie des frais doit être payée par le locataire.

Toutefois, la part payée par le locataire ne peut pas dépasser :

La part payée par le propriétaire

et un montant maximum, de **3 € TTC** par m² de *surface habitable*.

Exemple :

Pour un logement de 25 m² de surface habitable, le montant maximum payable par le locataire peut aller jusqu'à **75 €** (obtenu par : 25 x **3 €**).

Si l'état des lieux est facturé **170 €**, la part du locataire peut aller jusqu'à **75 €** et la part du propriétaire est alors de **95 €** (obtenu par **170 € - 75 €**).

Si l'état des lieux est facturé **100 €**, la part du locataire doit être de **50 €** (obtenu par **100 €** divisé par 2), car la part due par le locataire ne peut pas être supérieure à celle du propriétaire.

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 commissaire de justice.

À noter

Le commissaire de justice 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*.

Les sommes demandées par le commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) varient selon la surface du logement.

Coût d'un constat locatif (état des lieux litigieux réalisé par commissaire de justice)

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

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

Sortie

État des lieux amiable

Le locataire n'a pas à payer l'établissement de l'état des lieux de sortie (par exemple : les frais d'état des lieux de sortie facturés par l'agence immobilière).

Toute clause du bail qui impose au locataire le paiement 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 commissaire de justice.

À noter

Le commissaire de justice 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*.

Les sommes demandées par le commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) varient selon la surface du logement.

Coût d'un constat locatif (état des lieux litigieux réalisé par commissaire de justice)

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

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

Textes de loi et références

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 5

- (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670711/)
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

- (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/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>)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3-2 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009767/)
Constat locatif
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 4 (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806566/)
Clause abusive (article 4 k)
- Arrêté du 23 février 2022 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice (à présent appelés commissaires de justice) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000045243284/>)

Voir aussi

- Clauses interdites dans un contrat de location (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>)
Service-Public.fr