

## 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 « **Frais d'agence immobilière à la location d'un logement d'habitation** » 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 « **Frais d'agence immobilière à la location d'un logement d'habitation** » est mise à jour.

 S'abonner ([https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?](https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F375/abonnement)

[targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F375/abonnement](https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F375/abonnement))

# Frais d'agence immobilière à la location d'un logement d'habitation

Vérfié le 15 décembre 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

L'agence immobilière fixe librement ses tarifs. Lors de la mise en location d'un logement (bail d'habitation ou bail mobilité), certains frais peuvent être partagés entre le propriétaire et le locataire (visite du logement, création du dossier du locataire, rédaction du bail, état des lieux d'entrée). Les autres frais (par exemple, la diffusion de l'annonce...) sont à payer entièrement par le propriétaire.

## Prix pratiqués par l'agence

L'agence immobilière fixe librement ses tarifs.

Ces tarifs doivent être affichés de façon visible et lisible :

- À l'entrée des locaux de l'agence
- Depuis l'extérieur sur la vitrine de l'agence
- Sur chaque vitrine publicitaire située hors de l'agence
- Dans les foires ou salons

Les prix doivent être indiqués \_\_\_\_.

Pour chaque prestation, il doit être précisé qui doit payer (propriétaire, locataire, sous-locataire).

## Partage des frais d'agence entre le locataire et le propriétaire

### Estimation du partage des frais d'agence

Vous pouvez estimer le montant dû par le locataire en utilisant un simulateur :

Location immobilière : partager les frais d'agence (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49129>)

### Calcul du partage des frais d'état des lieux d'entrée

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 m<sup>2</sup> de \_\_\_\_\_.

Pour un logement de 25 m<sup>2</sup> 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.

#### À noter

si un état des lieux amiable n'est pas possible (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270>)

, il faut alors faire appel à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158>)

. Les frais demandés par le commissaire de justice seront partagés par moitié entre locataire et propriétaire.

#### Calcul du partage des frais de dossier, de visite du logement et de rédaction du bail

Le montant des frais facturés par l'agence immobilière pour la visite du logement par le locataire, la création de son dossier et la rédaction du bail peut être partagé entre le locataire et le propriétaire.

Le montant payé par le locataire ne peut pas dépasser à la fois :

- la moitié des frais facturés par l'agence immobilière
- et un montant maximum, calculé à partir d'un prix \_\_\_\_ par m<sup>2</sup> de \_\_\_\_\_. Ce prix par m<sup>2</sup> varie selon la zone où se situe le logement (zone très tendue, tendue ou non tendue).

#### Zone très tendue

**12 € TTC** maximum par m<sup>2</sup>

Pour un logement de 25 m<sup>2</sup> de surface habitable situé en \_\_\_\_\_, le prix TTC par m<sup>2</sup> à appliquer est de **12 €**.

Le montant maximum dû par le locataire peut aller jusqu'à **300 €** (obtenu par 25 x **12 €**) :

Si le montant facturé par l'agence immobilière est de **700 € TTC**, la part du locataire est de **300 €** et le propriétaire doit payer **400 €** (obtenu par **700 € - 300 €**).

Si le montant facturé par l'agence est de **500 € TTC**, la part du locataire est de **250 €** (obtenu par **500 €** divisé par 2), car le montant dû par le locataire ne peut pas la moitié des frais.

#### Zone tendue

**10 € TTC** maximum par m<sup>2</sup>

Pour un logement de 25 m<sup>2</sup> de surface habitable situé en \_\_\_\_\_, le prix TTC par m<sup>2</sup> à appliquer est de **10 €**.

Le montant maximum dû par le locataire peut aller jusqu'à **250 €** (obtenu par 25 x **10 €**) :

Si le montant facturé par l'agence immobilière est de **600 € TTC**, la part du locataire est de **250 €** et le propriétaire doit payer **350 €** (obtenu par **600 € - 250 €**).

Si le montant facturé par l'agence est de **400 € TTC**, la part du locataire est de **200 €** (obtenu par **400 €** divisé par 2), car le montant dû par le locataire ne peut pas la moitié des frais.

#### Autre situation

**8 € TTC** maximum par m<sup>2</sup>

Pour un logement de 25 m<sup>2</sup> de surface habitable situé en \_\_\_\_\_, le prix TTC par m<sup>2</sup> à appliquer est de **8 €**.

Le montant maximum dû par le locataire peut aller jusqu'à **200 €** (obtenu par 25 x **8 €**) :

Si le montant facturé par l'agence immobilière est de **500 € TTC**, la part du locataire est de **200 €** et le propriétaire doit payer **300 €** (obtenu par **500 € - 200 €**).

Si le montant facturé par l'agence est de **300 € TTC**, la part du locataire est de **150 €** (obtenu par **300 €** divisé par 2), car le montant dû par le locataire

ne peut pas la moitié des frais.

## Gestion locative

Pour confier la gestion locative du logement à une agence immobilière, le propriétaire signe avec celle-ci un mandat de gestion. Le prix facturé par l'agence pour cette activité (par exemple, recherche d'un locataire, envoi des quittances de loyer) sont à payer par le propriétaire.

### À savoir

L'agence immobilière fixe librement ses honoraires de gestion locative.

## Renouvellement du bail

Lorsqu'au renouvellement du bail l'agence immobilière rédige un nouveau bail, le prix demandé par l'agence peut être partagé entre le propriétaire et le locataire.

### À savoir

Il est nécessaire de rédiger un nouveau bail en caspublic.fr/particuliers/vosdroits/F1312) d'augmentation du loyer sous-évalué (https://www.service- ou d'une modification des conditions du bail initial.

Le montant payé par le locataire ne peut pas dépasser à la fois :

- la moitié des frais facturés par l'agence immobilière
- et un montant maximum, calculé à partir d'un prix \_\_\_ par m<sup>2</sup> de \_\_\_\_\_. Ce prix par m<sup>2</sup> varie selon la zone où se situe le logement (zone très tendue, tendue ou non tendue).

## Zone très tendue

12 € TTC maximum par m<sup>2</sup>

Pour un logement de 25 m<sup>2</sup> de surface habitable situé en \_\_\_\_\_, le prix TTC par m<sup>2</sup> à appliquer est de **12 €**.

Le montant maximum dû par le locataire peut aller jusqu'à **300 €** (obtenu par 25 x **12 €**) :

Si le montant facturé par l'agence immobilière est de **700 €** TTC, la part du locataire est de **300 €** et le propriétaire doit payer **400 €** (obtenu par **700 € - 300 €**).

Si le montant facturé par l'agence est de **500 €** TTC, la part du locataire est de **250 €** (obtenu par **500 €** divisé par 2), car le montant dû par le locataire ne peut pas la moitié des frais.

## Zone tendue

10 € TTC maximum par m<sup>2</sup>

Pour un logement de 25 m<sup>2</sup> de surface habitable situé en \_\_\_\_\_, le prix TTC par m<sup>2</sup> à appliquer est de **10 €**.

Le montant maximum dû par le locataire peut aller jusqu'à **250 €** (obtenu par 25 x **10 €**) :

Si le montant facturé par l'agence immobilière est de **600 €** TTC, la part du locataire est de **250 €** et le propriétaire doit payer **350 €** (obtenu par **600 € - 250 €**).

Si le montant facturé par l'agence est de **400 €** TTC, la part du locataire est de **200 €** (obtenu par **400 €** divisé par 2), car le montant dû par le locataire ne peut pas la moitié des frais.

## Autre situation

8 € TTC maximum par m<sup>2</sup>

Pour un logement de 25 m<sup>2</sup> de surface habitable situé en \_\_\_\_\_, le prix TTC par m<sup>2</sup> à appliquer est de **8 €**.

Le montant maximum dû par le locataire peut aller jusqu'à **200 €** (obtenu par 25 x **8 €**) :

Si le montant facturé par l'agence immobilière est de **500 €** TTC, la part du locataire est de **200 €** et le propriétaire doit payer **300 €** (obtenu par **500 €**

- 200 €).

Si le montant facturé par l'agence est de **300 € TTC**, la part du locataire est de **150 €** (obtenu par **300 €** divisé par 2), car le montant dû par le locataire ne peut pas la moitié des frais.

## État des lieux de 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.

### Quand un état des lieux amiable n'est pas possible

Si un état des lieux amiable n'est pas possible (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33671>), il faut alors faire appel à un commissaire de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2158>).

Les frais facturés par le commissaire de justice seront partagés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

### 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/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670711/))  
Partage des frais

Décret n°2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires

- (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000029337625/>)  
Zonage et plafonnement des tarifs applicables au locataire

Arrêté du 30 septembre 2014 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement

- (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000029574683/>)  
Communes situées en zone très tendue (annexe 1 tableau A bis)

Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 sur le champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants

- (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027399823/>)  
Communes situées en zone tendue (sauf si figurent déjà en zone très tendue)

Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière

- (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000033888549/>)  
Affichage des prix

### Services en ligne et formulaires

Location immobilière : partager les frais d'agence (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49129>)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/R49129](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49129)  
Simulateur

Vous refusez de payer les frais réclamés par une agence immobilière (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47460>)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/R47460](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47460)  
Modèle de document

### Questions ? Réponses !

Peut-on faire payer les frais d'état des lieux au locataire ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10696>)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/F10696](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10696)