

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

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

Lorsque l'état des lieux d'un logement d'habitation ne peut pas être fait à l'amiable ou de façon contradictoire (le locataire ou le propriétaire n'étant pas présent), il faut demander à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) de réaliser un constat locatif loi de 1989. Les frais d'huissier sont alors à partager pour moitié entre le locataire ou le propriétaire.

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

Location immobilière : contrat de location (bail)

État des lieux amiable

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

Mais la part payée par le locataire ne peut pas dépasser :

La moitié des frais facturés par l'agence immobilière

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

Exemple

Pour un logement est de **25 m²**, si l'état des lieux est facturé 170 € TTC :

La moitié des frais facturés est égale à $170 \text{ €} / 2 = 85 \text{ €}$

Le montant maximum imputable au locataire est égal à : $25 \times 3 \text{ €} = 75 \text{ €}$

Donc le locataire doit payer 75 € (car 75 € est inférieur à 85 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 95 € (obtenu par $170 \text{ €} - 75 \text{ €}$).

Exemple

Pour un logement est de **25 m²**, si l'état des lieux est facturé 100 € TTC :

La moitié des frais facturés est égale à $100 \text{ €} / 2 = 50 \text{ €}$

Le montant maximum imputable au locataire est égal à : $25 \times 3 \text{ €} = 75 \text{ €}$

Donc le locataire doit payer 50 € (car 50 € est inférieur à 75 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 50 € (obtenu par $100 \text{ €} - 50 \text{ €}$).

Vous pouvez vous aider de ce simulateur :

- Frais d'état des lieux : estimer la part du locataire

État des lieux litigieux (constat locatif)

Lorsque l'une des parties (le locataire ou le propriétaire) **refuse d'établir l'état des lieux de façon contradictoire** en ne se présentant pas, l'une 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) sont réglementées.

Attention

Dans certains départements d'outre-mer, le taux TVA diffère.

Les sommes demandées 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 m²

Frais d'acte : 132,82 €
+ Lettres de convocation : 18,06 €
+ Frais de déplacement : 11,28 €

Plus de 50 m² et jusqu'à 150 m²

Frais d'acte : 154,74 €
+ Lettres de convocation : 18,06 €
+ Frais de déplacement : 11,28 €

Plus de 150 m²

Frais d'acte : 232,12 €
+ Lettres de convocation : 18,06 €
+ Frais de déplacement : 11,28 €

Le coût total est partagé **pour moitié** entre le locataire et le propriétaire.

État des lieux amiable

Le locataire ne doit pas payer de frais pour faire l'état des lieux de sortie (par exemple, les frais facturés par l'agence immobilière).

Toute clause du bail qui impose au locataire le paiement de l'état des lieux de sortie est abusive. Elle doit être considérée comme non écrite.

État des lieux litigieux (constat locatif)

Lorsque l'une des parties (le locataire ou le propriétaire) refuse d'établir l'état des lieux de façon contradictoire en ne se présentant pas, l'une 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) sont réglementées.

Attention

Dans certains départements d'outre-mer, le taux TVA diffère.

Les sommes demandées 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 m²	Frais d'acte : 132,82 € + Lettres de convocation : 18,06 € + Frais de déplacement : 11,28 €
Plus de 50 m² et jusqu'à 150 m²	Frais d'acte : 154,74 € + Lettres de convocation : 18,06 € + Frais de déplacement : 11,28 €
Plus de 150 m²	Frais d'acte : 232,12 € + Lettres de convocation : 18,06 € + Frais de déplacement : 11,28 €

Le coût total est partagé **pour moitié** entre le locataire et le propriétaire.

Et aussi...

- [Clauses interdites dans un bail d'habitation](#)

Où s'informer ?

- [Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\)](#)

Services en ligne

- [Frais d'état des lieux : estimer la part du locataire](#)
Simulateur

Et aussi...

- [Clauses interdites dans un bail d'habitation](#)

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 5
État des lieux d'entrée amiable fait par un intermédiaire
- Décret n°2014-890 du 1er août 2014 sur le plafonnement des honoraires imputables aux locataires
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
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3-2
Constat locatif
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 4
Clause abusive (article 4 k)
- Arrêté du 23 février 2022 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice (mai 2022 – avril 2024)
- Arrêté du 28 février 2024 fixant l'objectif de taux de résultat moyen et les tarifs réglementés des huissiers de justice et commissaires-priseurs judiciaires (depuis mai 2024)



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavailon

Tél. : 04 90 78 82 30