

Particuliers

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

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

Lors de la mise en location d'un logement d'habitation, certains frais facturés par l'agence immobilière sont à partager entre le propriétaire et le locataire (dossier du locataire, visite du logement, rédaction du bail, état des lieux d'entrée). Les autres frais (rédaction et diffusion de l'annonce ...) sont à payer entièrement par le propriétaire. Nous vous présentons les informations à connaître.

Comment l'agence immobilière fixe ses tarifs ?

L'agence immobilière fixe librement ses tarifs pour la mise en location d'un logement d'habitation.

L'agence doit afficher, de façon lisible et visible, le **prix maximum de chaque prestation**, aux endroits suivants :

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

Sur les sites d'annonces en ligne

Dans les foires ou salons.

Ces prix maximums doivent être indiqués TTC .

L'agence doit également indiquer, **pour chaque prestation, qui doit la payer.**

À savoir

Lorsque le prix maximum dépend du montant du loyer, l'affichage doit mentionner les informations permettant de calculer ce prix maximum (tranches de prix...).

Qui paie les frais de dossier, de visite et de rédaction du bail facturés par l'agent immobilier ?

Le montant facturé par l'agence immobilière pour les **frais de dossier**, de **visite du logement** et de **rédaction du bail** est à **partager 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 TTC par m² de surface habitable. Ce prix par m² varie selon la zone où se situe le logement (zone très tendue, tendue ou non tendue).

Vous pouvez vous aider de ce simulateur :

• Frais d'agence immobilière : estimer la part du locataire

Le calcul à faire dépend de la zone où se situe le logement :

À savoir

Le prix TTC maximum par m² de surface habitable est de 12 € .

Exemple

Pour un logement de **25 m²**, si le montant facturé par l'agence immobilière est de 500 € TTC, alors :

La moitié des frais facturés est égale à 500 € / 2 = 250 €

Le montant maximum imputable au locataire est égal à **25** x 12 € = 300 €

Donc le locataire doit payer 250 € (car 250 € est inférieur à 300 €) et le propriétaire doit payer 250 € (obtenu par 500 € – 250 €).

Exemple

Pour un logement de **25 m²**, si le montant facturé par l'agence immobilière est de 700 € TTC, alors :

La moitié des frais facturés est égale à 700 € / 2 = 350 €

Le montant maximum imputable au locataire est égal à **25** x 12 € = 300 €

Donc le locataire doit payer 300 € (car 300 € est inférieur à 350 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 400 € (obtenu par 700 € – 300 €).

À savoir

Le prix TTC maximum par m² de surface habitable est de 10 € .

Exemple

Pour un logement de **25 m²**, si le montant facturé par l'agence immobilière est de 400 € TTC :

La moitié des frais facturés est égale à 400 € / 2 = 200 €

Le montant maximum imputable au locataire est égal à **25** x 10 € = 250 €

Donc le locataire doit payer 200 € (car 200 € est inférieur à 250 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 200 € (obtenu par 400 € – 200 €).

Exemple

Pour un logement de **25 m²**, si le montant facturé par l'agence immobilière est de 600 € TTC :

La moitié des frais facturés est égale à $600 \text{ €} / 2 = 300 \text{ €}$

Le montant maximum imputable au locataire est égal à $25 \times 10 \text{ €} = 250 \text{ €}$

Donc le locataire doit payer 250 € (car 250 € est inférieur à 300 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 350 € (obtenu par $600 \text{ €} - 250 \text{ €}$).

À savoir

Le prix TTC maximum par m² de surface habitable est de 8 €.

Exemple

Pour un logement de **25 m²**, si le montant facturé par l'agence immobilière est de 300 € TTC :

La moitié des frais facturés est égale à $300 \text{ €} / 2 = 150 \text{ €}$

Le montant maximum imputable au locataire est égal à $25 \times 8 \text{ €} = 200 \text{ €}$

Donc le locataire doit payer 150 € (car 150 € est inférieur à 200 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 150 € (obtenu par $300 \text{ €} - 150 \text{ €}$).

Exemple

Pour un logement de **25 m²**, si le montant facturé par l'agence immobilière est de 500 € TTC :

La moitié des frais facturés est égale à $500 \text{ €} / 2 = 250 \text{ €}$

Le montant maximum imputable au locataire est égal à $25 \times 8 \text{ €} = 200 \text{ €}$

Donc le locataire doit payer 200 € (car 200 € est inférieur à 250 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 300 € (obtenu par $500 \text{ €} - 200 \text{ €}$).

Qui paie les frais d'agence immobilière pour l'état des lieux d'entrée ?

Lorsque l'état des lieux d'entrée est fait par le locataire et l'agent immobilier, le locataire doit payer une partie des frais facturés par l'agent immobilier.

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

À noter

Si un état des lieux amiable, et contradictoire (c'est-à-dire en présence du locataire et de l'agent immobilier), n'est pas possible, il faut faire appel à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire). Les frais demandés par le commissaire de justice seront partagés par moitié entre locataire et propriétaire.

Qui paie les autres frais d'agence immobilière pour une mise en location ?

A l'exception des frais de dossier, de visite, de rédaction de bail et d'état des lieux d'entrée, tous les autres frais facturés par l'agence immobilière pour la mise en location d'un logement d'habitation sont à payer entièrement par le propriétaire.

Qui paie les frais d'agence immobilière pour la 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.

Rappel

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

Qui paie les frais d'agence immobilière pour le renouvellement du bail ?

Lorsqu'au renouvellement du bail l'agence immobilière rédige un nouveau bail, le prix facturé par l'agence est à partager entre le propriétaire et le locataire.

À savoir

Il faut rédiger un nouveau bail en cas d'augmentation du loyer sous-évalué ou de 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 TTC par m² de surface habitable. Ce prix par m² varie selon la zone où se situe le logement (zone très tendue, tendue ou non tendue).

Vous pouvez vous aider de ce simulateur :

- **Frais d'agence immobilière : estimer la part du locataire**

Le calcul à faire dépend de la zone où se situe le logement :

À savoir

Le prix TTC maximum par m² de surface habitable est de 12 € .

Exemple

Pour un logement de **25 m²**, si le montant facturé par l'agence immobilière est de 500 € TTC, alors :

La moitié des frais facturés est égale à $500 \text{ €} / 2 = 250 \text{ €}$

Le montant maximum imputable au locataire est égal à $25 \times 12 \text{ €} = 300 \text{ €}$

Donc le locataire doit payer 250 € (car 250 € est inférieur à 300 €) et le propriétaire doit payer 250 € (obtenu par $500 \text{ €} - 250 \text{ €}$).

Exemple

Pour un logement de **25 m²**, si le montant facturé par l'agence immobilière est de 700 € TTC, alors :

La moitié des frais facturés est égale à $700 \text{ €} / 2 = 350 \text{ €}$

Le montant maximum imputable au locataire est égal à $25 \times 12 \text{ €} = 300 \text{ €}$

Donc le locataire doit payer 300 € (car 300 € est inférieur à 350 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 400 € (obtenu par $700 \text{ €} - 300 \text{ €}$).

À savoir

Le prix TTC maximum par m² de surface habitable est de 10 € .

Exemple

Pour un logement de **25 m²**, si le montant facturé par l'agence immobilière est de 400 € TTC :

La moitié des frais facturés est égale à $400 \text{ €} / 2 = 200 \text{ €}$

Le montant maximum imputable au locataire est égal à $25 \times 10 \text{ €} = 250 \text{ €}$

Donc le locataire doit payer 200 € (car 200 € est inférieur à 250 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 200 € (obtenu par $400 \text{ €} - 200 \text{ €}$).

Exemple

Pour un logement de **25 m²**, si le montant facturé par l'agence immobilière est de 600 € TTC :

La moitié des frais facturés est égale à $600 \text{ €} / 2 = 300 \text{ €}$

Le montant maximum imputable au locataire est égal à $25 \times 10 \text{ €} = 250 \text{ €}$

Donc le locataire doit payer 250 € (car 250 € est inférieur à 300 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 350 € (obtenu par $600 \text{ €} - 250 \text{ €}$).

À savoir

Le prix TTC maximum par m² de surface habitable est de 8 € .

Exemple

Pour un logement de **25 m²**, si le montant facturé par l'agence immobilière est de 300 € TTC :

La moitié des frais facturés est égale à $300 \text{ €} / 2 = 150 \text{ €}$

Le montant maximum imputable au locataire est égal à $25 \times 8 \text{ €} = 200 \text{ €}$

Donc le locataire doit payer 150 € (car 150 € est inférieur à 200 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 150 € (obtenu par $300 \text{ €} - 150 \text{ €}$).

Exemple

Pour un logement de **25 m²**, si le montant facturé par l'agence immobilière est de 500 € TTC :

La moitié des frais facturés est égale à $500 \text{ €} / 2 = 250 \text{ €}$

Le montant maximum imputable au locataire est égal à $25 \times 8 \text{ €} = 200 \text{ €}$

Donc le locataire doit payer 200 € (car 200 € est inférieur à 250 €) et le propriétaire doit payer la somme restante, soit 300 € (obtenu par $500 \text{ €} - 200 \text{ €}$).

Qui paie les frais d'agence immobilière pour l'état des lieux de sortie ?

Le locataire ne doit pas payer de frais pour faire l'état des lieux de sortie amiable et contradictoire (c'est-à-dire en présence du locataire et de l'agent immobilier).

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

À noter

Si un état des lieux amiable, et contradictoire n'est pas possible, il faut faire appel à un commissaire de justice. Dans ce cas, il s'agit d'un **état des lieux litigieux** (ou **constat locatif**) dont les frais sont à partager entre le locataire et propriétaire.

Devenir locataire d'un logement privé

Questions – Réponses

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

Toutes les questions réponses

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Frais d'agence immobilière : estimer la part du locataire
Simulateur
- Frais d'état des lieux : estimer la part du locataire
Simulateur
- Vous refusez de payer les frais réclamés par une agence immobilière
Modèle de document

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 5
Partage des frais
- Décret n°2014-890 du 1er août 2014 sur le plafonnement des honoraires imputables aux locataires
Zonage et plafonnement des tarifs applicables au locataire
- Arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation
Communes en zone très tendue (annexe 1 tableau A bis)
- Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 sur l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (annexe)
Communes 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
Affichage des prix



AGGLOMÉRATION

Luberon Monts de Vaucluse

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

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30