

Attestation de domicile

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

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) 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.

État des lieux amiable

Lorsque l'état des lieux d'entrée 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 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 $100 \text{ €} - 50 \text{ €}$).

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.

A 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 M²	Frais d'acte : 131,50 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Frais de déplacement : 9,20 €
PLUS DE 50 M² ET JUSQU'À 150 M²	Frais d'acte : 153,20 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Frais de déplacement : 9,20 €
PLUS DE 150 M²	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.

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. 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.

A 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 M²	Frais d'acte : 131,50 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Frais de déplacement : 9,20 €
PLUS DE 50 M² ET JUSQU'À 150 M²	Frais d'acte : 153,20 € + Lettres de convocation : 17,88 € + Frais de déplacement : 9,20 €
PLUS DE 150 M²	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.

Et aussi...

- [Clauses interdites dans un contrat de location](#)

Où s'informer ?

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

Et aussi...

- [Clauses interdites dans un contrat de location](#)

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 relatif au 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 \(à présent appelés commissaires de justice\)](#)

Horaires d'ouverture de la Mairie

Lundi : 8h-12h / 13h30-19h
Mardi : 8h-12h / 13h30-17h30
Mercredi : 8h-12h / 13h30-17h30
Jeudi : 8h-12h / 13h30-17h30
Vendredi : 8h-12h / 13h30-16h30

Crédit photos : François Boisjoly, Chart Photography, Vincent Moncorgé, Ville de Saint Bonnet de Mure