



Questions/Réponses sur les honoraires imputables au locataire

Fiche pratique publié le 19/08/2023, vu 1065 fois, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

Afin de faciliter l'accès au logement, la loi prévoit de manière précise les honoraires qu'un professionnel de l'immobilier peut facturer au locataire et met en place un double plafonnement.

Quelles prestations peuvent-être facturées au locataire ?

La loi ALUR [1] a posé le principe selon lequel les **honoraires** liés à la **mise en location** ainsi qu'à la **gestion** d'un logement sont à la **charge exclusive du bailleur**.

Toutefois, par exception, **4 prestations** présentant une utilité pour les deux parties font l'objet d'une **prise en charge partagée** entre bailleur et locataire :

- L'organisation des **visites**
- La constitution du **dossier**
- La rédaction du **bail**
- L'établissement de l'**état des lieux d'entrée**

Le montant des prestations facturées au locataire est-il plafonné ?

Oui. Le législateur a prévu 2 limites au montant des honoraires payés par le locataire pour les prestations désignées [2].

Le montant TTC imputé au locataire pour ces prestations :

- **Ne peut excéder celui imputé au bailleur**
- **Doit demeurer inférieur ou égal à un plafond par m² de surface habitable du logement**

Pour les prestations liées à la visite, à la constitution du dossier et à la rédaction du bail, ces montants sont fixés à :

- **12 €/m²** en zone très tendue [3]
- **10 €/m²** en zone tendue [4]
- **8 €/m²** pour le reste du territoire

Ces plafonds sont fixés par voie réglementaire et sont révisables chaque année au 1^{er} Janvier en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers publié par l'INSEE [5].

Bon à savoir, l'État a mis un place un simulateur. Pour connaître la répartition des frais (visite, dossier, bail), [cliquez ici](#).

S'agissant de la prestation d'établissement de l'**état des lieux d'entrée**, un plafonnement spécifique et unique valant pour l'ensemble du territoire est appliqué. Il s'élève à **3 €/m²**.

Exemple : L'appartement mesure 40 m² et l'état des lieux d'entrée est facturé 250 €. La part du locataire ne peut pas dépasser 120 € (3€ x 40 m²) et le bailleur devra régler 130 €.

Bon à savoir, l'État a mis un place un simulateur. Pour connaître la répartition des frais relatifs à l'état des lieux d'entrée, [cliquez ici](#).

A quel moment les honoraires doivent-ils être réglés ?

Les honoraires liés aux visites, au dossier ainsi qu'au bail sont dus à la **signature du contrat de location**.

Les honoraires liés à l'état des lieux sont dus à **compter de la réalisation de la prestation**.

Le bail doit-il mentionner les honoraires que doit régler le locataire ?

Oui. A peine de nullité, le bail rédigé par un professionnel de l'immobilier doit reproduire les **3 premiers alinéas de l'article 5 de la loi du 06/07/1989** ainsi que les **montants des plafonds** qui y sont définis.

1. ? La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la

signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Les honoraires liés à l'état des lieux de sortie peuvent-ils être facturés au locataire ?

Non. Un professionnel ne peut pas facturer des frais au locataire pour l'établissement d'un état des lieux de sortie.

En effet, le législateur a entendu favoriser l'accès au logement en rééquilibrant la répartition des honoraires de location entre le locataire et le bailleur, et en limitant la participation du locataire aux seules prestations dont il bénéficie (visites, dossier, bail, état des lieux d'entrée).

L'état des lieux de sortie ne fait pas partie de ces prestations et la loi prévoit que toute clause qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie, dès lors que celui-ci n'est pas établi par un commissaire de justice, est réputée non écrite [6].

Si un bailleur se voit facturé par un professionnel de l'immobilier pour la prestation relative à l'état des lieux de sortie, il doit prendre à sa charge l'intégralité du coût.

Enfin, lorsque la location porte sur un logement meublé, l'inventaire et l'état détaillé du mobilier donnant lieu à facturation doivent également être pris en charge par le bailleur. Ces prestations ne sont pas imputables au locataire.

Notes de l'article :

[1] Loi n° 2014-366 du 24/03/2014

[2] Article 5 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[3] (Article 304-1 du Code de la construction et de l'habitation ; Arrêté du 01/08/2014, NOR : ETL1417102A, publié au JORF n° 0180 du 06/08/2014

[4] Décret n° 2013-392 du 10/05/2013

[5] Article 3 du Décret n° 2014-890 du 01/08/2014

[6] Article 4 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989