



# LE BAILLEUR PEUT-IL FAIRE PAYER L'ÉTAT DES LIEUX AU LOCATAIRE ?

Fiche pratique publié le 08/11/2021, vu 1369 fois, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

## Le législateur encadre la façon dont les frais sont répartis.

Lorsque l'état des lieux ne peut pas être réalisé à l'amiable ou de façon contradictoire (le bailleur ou le locataire étant absent), il est possible de recourir à un tiers ou à un huissier de justice pour réaliser cet état des lieux. Dans ces deux cas, le législateur encadre la façon dont les frais sont répartis entre les parties mais aussi le montant qui peut être facturé.

## FAIRE APPEL A UN TIERS POUR L'ÉTAT DES LIEUX

Il est possible d'avoir recours à un agent immobilier pour faire un état des lieux. Il s'agit en général de l'agent immobilier qui a déjà été mandaté par le bailleur pour chercher un locataire, faire visiter les lieux, constituer le dossier et rédiger le bail.

- **Pour les frais d'un état des lieux d'entrée**, le bailleur peut faire participer le locataire aux frais de cet état des lieux mais sa facturation est plafonnée : elle ne peut être au-dessus de **3€ TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable** dans le logement et le locataire ne devra pas prendre à sa charge plus que le bailleur.

Par exemple, pour un logement de 45 m<sup>2</sup> :

- Si l'état des lieux est facturé 300 € les frais demandés au locataire ne pourront excéder les 135 € car cela serait supérieur aux 3€ par m<sup>2</sup> réglementaires.
- Si l'état des lieux est facturé 200 € les frais demandés au locataire ne pourront excéder les 100 € car cela serait supérieur aux frais imputés au bailleur.

- **Pour les frais d'un état des lieux de sortie**, aucun frais ne peut être demandé au locataire. Toute clause du bail qui impose au locataire le paiement de l'état des lieux de sortie à l'amiable est **abusive et est réputée non écrite**.

## FAIRE APPEL A UN HUISSIER POUR L'ÉTAT DES LIEUX

Lorsque l'une des parties (locataire ou propriétaire) refuse d'établir l'état des lieux ou est dans l'impossibilité d'être présent, que ce soit lors de la signature ou le plus souvent à la fin du bail, en ne se présentant pas, l'une ou l'autre des parties peut faire appel à un huissier de justice.

Les frais de l'huissier sont alors **partagés par moitié** entre bailleur et locataire et pour un montant correspondant à un **tarif réglementé** par la loi qui dépend de la superficie du logement. En 2021, les tarifs incluant les frais d'acte, la lettre de convocation et les frais de déplacement sont les suivants :

Surface de moins de 50 m<sup>2</sup> : 158,58 €

Surface entre 50 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> : 180,28 €

Surface de plus de 150 m<sup>2</sup> : 256,89 €

Faire appel à un huissier doit être la dernière solution en gestion locative et ne doit pas être utilisé sans raison valable car à défaut de prouver l'impossibilité d'établir un état des lieux à l'amiable, le coût restera à la charge intégrale de celui qui a mandaté un huissier.

**CONSEIL** : Attention à vous prémunir de preuves de l'impossibilité d'établir un constat amiable.

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

**[Me Michèle BARALE](#)**