

État des lieux par un commissaire de justice

Description

Dans le cadre d'un [contrat de bail](#) (vide ou meublé), l'état des lieux d'entrée ou de sortie ne nécessite pas obligatoirement la présence d'un commissaire de justice. S'il est établi de manière contradictoire, un [état des lieux](#) réalisé à l'amiable suffit.

Lorsqu'un état des lieux ne peut être fait à l'amiable ou de façon contradictoire, à savoir si une des parties est manquante, il faut solliciter un commissaire de justice en vue d'un constat locatif. Les frais sont à partager entre le bailleur et le locataire.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle d'état des lieux](#)

Quelles sont les règles d'un état des lieux d'entrée par un commissaire de justice ?

L'état des lieux d'entrée peut être réalisé à l'amiable entre les deux parties sur le modèle sur contradictoire, ou par un commissaire de justice en cas de non-respect de ce principe.

État des lieux amiable

Lorsque le bail d'habitation porte sur la **résidence principale du locataire**, l'état des lieux d'entrée et [l'état des lieux de sortie](#) sont obligatoires.

Cette obligation s'applique aussi bien au [bail d'habitation non meublée](#) qu'au [bail d'habitation meublée](#).

Tout d'abord, l'état des lieux peut être effectué amiablement **sans frais** entre le bailleur et le locataire.

Si l'état des lieux est fait par l'**intermédiaire d'un professionnel** comme un agent immobilier, une partie des frais doit être payée par le locataire. En effet, **ses honoraires sont partagés entre le bailleur et le locataire**.

Cependant, la part payée par le locataire ne peut pas dépasser :

- La moitié des frais facturés par l'agence immobilière ;
- Un montant maximum de 3€ TTC par m² de surface habitable.

Par exemple, pour un logement de 25m², si l'agence immobilière facture 100€ TTC, la moitié des frais est égale à 50€. Ainsi, le locataire devra régler la somme de 50€.

Aussi, un commissaire de justice peut être mandaté pour réaliser cet état des lieux amiable. Dans ce cas, ses tarifs sont libres.

Afin d'éviter un litige lors de l'état des lieux, le locataire doit veiller à l'**entretien du logement**. En effet, si le locataire ne respecte pas son obligation, la restitution du dépôt de garantie ne sera pas intégrale. Le dépôt de garantie servira à la remise en état du logement de location.

Bon à savoir : Tout comme les loyers, le dépôt de garantie bénéficie d'un encadrement depuis la loi Alur de 2014.

État des lieux litigieux

Un état des lieux litigieux à l'entrée du locataire entraîne l'intervention d'un commissaire de justice. Cette intervention suppose un coût certain pour les parties.

Les raisons du recours à un commissaire de justice

Si le propriétaire ou le locataire refuse de réaliser 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. Les frais sont partagés à parts égales entre le bailleur et le locataire.

A noter : le commissaire de justice prévient les parties par lettre recommandée avec accusé réception et au moins 7 jours à l'avance, [du jour où il va réaliser le constat locatif](#).

Depuis le 1er mai 2016, la rémunération de l'état des lieux établi par un commissaire

de justice varie selon un émolument en fonction de la superficie du bien locatif.

Le prix de l'état des lieux

Tout d'abord, jusqu'à 50 m², les frais d'acte sont de 131,50€. Pour une surface allant de 50 à 150m², les frais d'acte sont de 153,20m². Enfin, pour une surface supérieure à 150m², les frais d'acte sont de 229,81€.

A noter : À ces frais s'ajoutent des frais de lettre de convocation qui s'élèvent à 17,88€ et des frais de déplacement de 9,20€.

Quelles sont les règles d'un état des lieux de sortie ?

L'état des lieux d'entrée peut être réalisé à l'amiable entre les deux parties sur le modèle sur contradictoire, ou par un commissaire de justice en cas de non-respect de ce principe.

État des lieux amiable

L'état des lieux amiable à la sortie du locataire n'engendre aucun frais lié à la rémunération d'un tiers. En effet, le locataire n'a pas à payer l'établissement de [l'état des lieux de sortie](#).

Toute clause qui impose au locataire le paiement de l'état des lieux est abusive. Alors, cette clause sera considérée comme non écrite.

Zoom: Si vous souhaitez établir un état des lieux, n'hésitez pas à recourir au [modèle d'état des lieux](#) mis à votre disposition par LegalPlace. Celui-ci est disponible pour tous types de logements et comporte de nombreuses caractéristiques afin que l'état des lieux soit le plus précis possible. Il vous suffit alors simplement de choisir le modèle correspondant à votre logement et le télécharger.

État des lieux litigieux

Un état des lieux litigieux à la sortie du locataire entraîne l'intervention d'un commissaire de justice. Cette intervention suppose un coût certain pour les parties.

Les raisons du recours à un commissaire de justice

Si le propriétaire ou le locataire refuse de réaliser 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. Les frais sont partagés à parts égales entre le bailleur et le locataire.

A noter : le commissaire de justice prévient les parties par lettre recommandée avec accusé réception et au moins 7 jours à l'avance, du jour où il va réaliser le constat locatif.

Depuis le 1er mai 2016, la rémunération de l'état des lieux établi par un commissaire varie selon un émolument en fonction de la superficie du bien locatif.

Le prix de l'état des lieux

Tout d'abord, jusqu'à 50 m², les frais d'acte sont de 131,50€. Pour une surface allant de 50 à 150m², les frais d'acte sont de 153,20m². Enfin, pour une surface supérieure à 150m², les frais d'acte sont de 229,81€.

Le [tarif d'un état des lieux réalisés par un commissaire de justice](#) se compose également de :

- La TVA sur cette rémunération, qui est de 20% en métropole et 8,5% dans les DOM.
- Une indemnité pour les frais de déplacement. Cette indemnité de déplacement est fixée à 7,67€. Dans les DOM, elle est égale au prix du billet aller/retour si les déplacements sont effectués en transports.

A noter : La rémunération HT du commissaire de justice est majorée de 30% dans les DOM.

Surface du bien	Coût (incluant la TVA)
Jusqu'à 50m ²	– Rédaction d'acte: 131,50€
	– Convocation : 17,88€
	– Déplacement : 9,20€
	TOTAL : 158,58€

<p>Plus de 50m2 et jusqu'à 150m2</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Rédaction d'acte: 153,20€ – Convocation : 17,88€ – Déplacement : 9,20€ <p>TOTAL : 180,28€</p>
<p>Supérieure à 150m2</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Rédaction d'acte: 229,81€ – Convocation : 17,88€ – Déplacement : 9,20€ <p>TOTAL : 256,89€</p>

Quelle partie supporte le coût de l'état des lieux par un commissaire de justice ?

La loi prévoit un **partage des frais de l'état des lieux par un commissaire de justice** pour les locaux affectés à l'habitation principale ou à usage commercial. Dans ces deux cas, le coût est supporté par moitié par le bailleur et le locataire, et ce indépendamment de la partie qui le demande.

Bon à savoir : Cette loi concerne l'état des lieux d'entrée ou de sortie.

FAQ

Pourquoi recourir aux services d'un commissaire de justice dans le cadre d'un état des lieux?

Si le bailleur et le locataire ne parviennent pas à réaliser l'état des lieux d'entrée ou de sortie de manière amiable et contradictoire, c'est à dire en présence des deux parties, il est nécessaire de contacter un commissaire de justice. Les parties peuvent également décider de contacter ce professionnel si elles ne parviennent pas à trouver un accord ou de manière préventive.

Combien coûte un état des lieux réalisé à l'amiable?

Une partie des frais de l'état des lieux d'entrée doit être payée par le locataire sans excéder la part du propriétaire et dans la limite de 3€ TTC par m² de surface habitable. En revanche, le locataire n'aura pas à payer l'état des lieux de sortie.

Quelles sont les réparations à la charge du locataire et du bailleur?

Pendant son bail, le locataire est tenu d'effectuer les réparations courantes d'entretien, il s'agit des menues réparations. Cela peut être l'entretien du papier peint, des installations électriques, des joints, etc. A la fin du bail, ces réparations peuvent lui être facturées ou retenues sur le dépôt de garantie si elles n'ont pas été réalisées. Toutefois, il n'a pas à répondre de la vétusté et de l'usure normale du bien. A l'inverse, les grosses réparations sont à la charge du bailleur.