

Tarifs et répartition des frais de l'état des lieux fait par commissaire de justice

Description

Le tarif d'un [état des lieux réalisé par un commissaire de justice](#) varie en fonction de la surface du logement concerné. En effet, dans le cadre d'un bail d'habitation, le propriétaire et le locataire peuvent confier la réalisation de l'état des lieux à un commissaire de justice. Cette solution est principalement envisagée en cas de désaccord entre les parties. Par ailleurs, le coût de la prestation sera partagé entre les cocontractants.

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 !

[État des lieux à télécharger](#)

Quel est le tarif d'un état des lieux réalisé par un commissaire de justice ?

La majorité des tarifs appliqués par un commissaire de justice sont réglementés. Ils correspondent à ce qu'on appelle des "émoluments".

Ainsi, les frais d'établissement d'un état des lieux par un commissaire de justice sont **fixés par la réglementation en vigueur**. Leur montant varie selon la surface du logement évalué :

Tarification d'un état des lieux réalisé par un commissaire de justice	
Surface du logement évalué	Tarif applicable (TVA incluse)
Jusqu'à 50 m ²	131,50 €
De plus de 50 m ² à 150 m ²	153,20 €
Plus de 150 m ²	229,81 €

Des **frais complémentaires** s'ajoutent à ces montants. Il s'agit des frais suivants :

- 9,20 € pour le déplacement ;
- 8,80 € pour une signification réalisée uniquement par mail ;
- 17, 88 € pour les lettres de convocation des parties.

Bon à savoir : Il est possible de vérifier les tarifs du commissaire de justice auprès du secrétariat du tribunal dont dépend l'étude du professionnel ou de celui qui a jugé l'affaire, en cas de litige porté devant le tribunal.

Pourquoi faire appel à un commissaire de justice pour l'établissement d'un état des lieux ?

Si les parties veulent réaliser l'état des lieux elles-mêmes, celui-ci ne sera valide que s'il est contradictoire. Cela signifie que les parties doivent l'imprimer et le remplir en 2 exemplaires identiques. Chacune doit également veiller à signer le document.

En outre, les parties peuvent décider de ne pas réaliser seules l'[état des lieux contradictoire](#), même en l'absence de litige. Dès lors, elles peuvent faire appel à un commissaire de justice pour la réalisation de l'état des lieux. Dans ce cas de figure, elles veulent simplement **bénéficier d'un cadre et d'un intermédiaire impartial**.

Néanmoins, de manière générale, le commissaire de justice **intervient dans un cadre litigieux**. En effet, les 2 parties ou une seule peuvent décider de recourir à un commissaire de justice lorsqu'elles ne parviennent pas à s'entendre.

Par ailleurs, le commissaire de justice peut également procéder à l'établissement de l'état des lieux lorsque :

- les parties n'ont pas réalisé l'état des lieux d'entrée au moment de la remise des clés ;
- l'une des parties est absente au moment de la remise des clés.

À noter : Lorsque commissaire de justice se charge de l'état des lieux, il réalise un constat locatif.

Ainsi, le commissaire de justice va s'occuper des vérifications du logement et de ses équipements. Il va également faire l'inventaire du mobilier.

Afin de consolider ses observations, le commissaire de justice peut ajouter des photos à titre de preuves. L'ajout de photos permet d'ajouter des preuves en images à au document écrit. Cela évite toute interprétation ou forme de doute.

Comment se déroule l'état des lieux réalisé par un commissaire de justice ?

Les parties peuvent décider ensemble de faire appel à un commissaire de justice. Il peut également s'agir d'une décision unilatérale.

Les conditions de réalisation de l'état des lieux par un commissaire de justice sont prévues dans l'[article 3-2 de la loi du 6 Juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs.

Ainsi, lorsqu'un commissaire de justice est sollicité, il **adresse une lettre de convocation** au locataire et au bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception, 7 jours avant la date d'intervention.

Ensuite, le jour de l'intervention, le professionnel doit vérifier :

- le logement ;
- les équipements ;
- le mobilier.

Ces vérifications **se font en présence du bailleur et du locataire**. En réalité, les points observés sont exactement les mêmes que ceux qu'auraient dû observer les parties si elles avaient réalisé l'état des lieux elles-mêmes.

Attention : Ni le propriétaire ni le locataire ne peuvent contester un constat locatif.

Quelles conséquences en cas de refus de signer l'état des lieux dressé par un commissaire de justice ?

Si l'une des parties décide de ne pas se présenter au rendez-vous fixé par le commissaire de justice, alors la partie absente est **réputée accepter l'ensemble des éléments** de l'état des lieux réalisé.

De la même manière, si une partie se présente mais qu'elle refuse de signer l'état des lieux dressé par le commissaire de justice alors on considère que cette partie a accepté tous les éléments relevés dans l'état des lieux.

En revanche, rien n'empêche la partie qui le souhaite d'émettre des réserves sur les mentions, sans pour autant pouvoir contester le document.

Combien coûte un état des lieux à l'amiable ?

Dans la majorité des situations, il n'est pas nécessaire de faire intervenir un commissaire de justice pour établir un état des lieux. L'état des lieux d'entrée ou l'[état des lieux de sortie](#) peuvent être réalisés à l'amiable entre les parties.

Dans ce cas, la **procédure est gratuite** pour les parties. Elles n'ont pas à prévoir des frais supplémentaires.

Cependant, un état des lieux à l'amiable ne signifie pas nécessairement qu'il est réalisé par les parties elles-mêmes. Un commissaire de justice ou un agent immobilier peut parfaitement établir un état des lieux pour le compte des parties et à l'amiable.

Si l'état des lieux à l'amiable est dressé par un commissaire de justice, les parties devront régler le tarif afférant.

Qui doit payer l'état des lieux ?

Au moment de la signature d'un [contrat de location meublée](#) ou d'un [contrat de location vide](#), les parties peuvent réaliser un état des lieux amiable. Dans ce cas, il **n'engendre pas de frais**.

Néanmoins, lorsqu'un intermédiaire quel qu'il soit intervient pour réaliser l'état des lieux, les frais engendrés sont répartis entre le propriétaire et le locataire. Cela vaut lorsque les parties se sont entendues pour recourir à cet intermédiaire, mais également lorsque seule une partie l'a décidé.

En tout état de cause, la répartition des frais dépend du type d'état des lieux et de ses conditions d'établissement. En l'occurrence, la répartition se fait comme suit :

--	--	--

Etablissement à l'amiable (par un tiers mandaté comme un agent immobilier ou un commissaire de justice)	La part payée par le locataire ne peut excéder 50 % des frais facturés et le montant maximum qu'on peut lui demander est de 3 € TTC par m ² de surface habitable.	Le locataire n'a pas à payer l'état des lieux de sortie.
Etablissement litigieux (par un commissaire de justice)	La facture est partagée pour moitié entre les 2 parties cocontractantes.	

À quoi sert l'état des lieux ?

L'[état des lieux avant la signature d'un acte de vente](#) ou avant la signature d'un contrat de location est une étape indispensable. Cette procédure est aussi importante pour le locataire que pour le propriétaire.

S'agissant des baux d'habitation au titre de résidence principale, c'est la loi ALUR de 2014 qui fixe les règles encadrant l'état des lieux d'entrée et de sortie.

Par exemple : [l'état des lieux d'un studio meublé](#) est régi par la loi ALUR.

Cette procédure **vise à décrire l'état d'un bien, mais également à vérifier ses équipements et le mobilier**. Pour ce faire, les parties peuvent utiliser une grille de vétusté validée, afin d'éviter tout litige.

Ce document comporte des informations telles que :

- type d'état des lieux (entrée ou sortie) ;
- localisation du logement ;
- relevés des compteurs individuels (eau et énergie) ;
- état des revêtements des sols, murs et plafonds ;
- etc...

À noter : Le locataire peut demander une modification de l'état des lieux d'entrée dans un délai de 10 jours calendaires après sa signature.

L'état des lieux est annexé au contrat de location. Il s'agit d'une **protection pour le propriétaire, comme pour le locataire**. En effet, si aucun état des lieux d'entrée n'est réalisé, le locataire sera présumé responsable de toutes les dégradations constatées par le propriétaire lors de son départ. De même, en l'absence d'état des

lieux de sortie, le propriétaire ne pourra pas retenir tout ou partie du dépôt de garantie pour couvrir d'éventuelles dégradations.

Zoom : Vous souhaitez réaliser votre état des lieux ? N'hésitez pas à télécharger le [modèle d'état des lieux](#) adapté à votre situation sur le site de LegalPlace ! Nous vous proposons différents modèles, tous en accord avec la réglementation en vigueur.

Est-il possible de réaliser l'état des lieux avec un agent immobilier ?

Le commissaire de justice n'est pas le seul intermédiaire en mesure de réaliser l'état des lieux pour le propriétaire et le locataire. En effet, les parties peuvent aussi passer par un agent immobilier.

En principe, le recours à ce professionnel de l'immobilier leur permet de bénéficier d'un regard impartial et neutre, à l'instar du commissaire de justice. L'agent immobilier est **tenu par des règles de déontologie**.

De plus, le recours à un expert peut permettre d'éviter une situation litigieuse. Il permet de se prémunir d'éventuelles contestations pouvant mener à l'intervention d'un commissaire de justice et d'éviter les omissions réalisées entre particuliers.

En revanche, l'état des lieux dressé par un agent immobilier **n'a pas la même valeur juridique** que le constat locatif dressé par un commissaire de justice. Cela résulte du fait que le commissaire de justice est un officier public et ministériel.

À noter : le commissaire de justice intervient souvent pour l'état des lieux de locaux commerciaux. Il est moins fréquent de le faire intervenir dans le cadre d'un bail d'habitation.

En somme, le recours à un agent immobilier emporte un coût. Comme pour le commissaire de justice, l'établissement d'un état des lieux par un agent immobilier a un tarif variable.

Enfin, l'intervention d'un agent immobilier doit être **formalisée par un contrat de mandat écrit**.

FAQ

Est-ce légal de payer l'état des lieux ?

Le coût de l'état des lieux d'entrée est partagé entre le propriétaire et le locataire. En revanche, le locataire n'a pas à payer l'état des lieux de sortie. Toute mention contraire dans le contrat de location est réputée non écrite.

Quel tarif pour l'état des lieux d'une location saisonnière ?

La loi n'exige pas de réaliser un état des lieux dans le cadre d'une location saisonnière. Toutefois, les parties peuvent décider de le faire. En revanche, recourir à un commissaire de justice pourrait être considéré comme excessif puisque le tarif serait le même que pour l'état des lieux d'une résidence principale.

Quelles dégradations peuvent être facturées au locataire ?

Le propriétaire peut effectuer des retenues sur le dépôt de garantie dès lors que les dégradations constatées sont intentionnelles ou non justifiées par l'usure normale. De plus, le propriétaire peut également retenir des sommes en cas d'impayés de loyers et de charges.