



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 67306

Texte de la question

Mme Martine Martinel attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur l'article 2 du décret n° 2014-890 du 1er août 2014 au sujet du plafonnement des honoraires imputables aux locataires concernant la mise en location d'un bien immobilier. En effet, il y est mentionné des honoraires concernant l'organisation des visites, la constitution des dossiers, ainsi que l'état des lieux d'entrée. Or rien n'est indiqué concernant l'état des lieux de sortie qui est pourtant obligatoire et indispensable à la fois pour le bailleur et pour le locataire. Elle souhaiterait savoir pourquoi seuls les états des lieux d'entrée semblent réglementés et connaître les obligations des bailleurs et des administrateurs de biens en matière d'état des lieux de sortie.

Texte de la réponse

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) 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. L'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, modifiée par la loi ALUR précitée, prévoit ainsi que le bailleur prend en charge la totalité des honoraires liés à la mise en location de son bien, à l'exception de quatre prestations qui présentent une utilité pour les deux parties, et pour lesquelles le législateur a considéré qu'il est légitime que la charge soit partagée entre chacun. L'état des lieux d'entrée figure parmi ces quatre prestations. En revanche, l'état des lieux de sortie n'intervenant pas lors de la mise en location du logement, il n'entre pas, à ce titre, dans le champ d'application de l'article 5 précité. Pour ce qui concerne l'état des lieux de sortie, la charge des frais liés à son établissement procède de l'application de l'article 4 k) de la loi du 6 juillet 1989 précitée. En effet, aux termes de cet article, est réputée non écrite toute clause qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie. Dès lors, il revient au bailleur de supporter l'ensemble des frais relatifs à l'établissement de l'état des lieux de sortie. Enfin, dans le cas où l'état des lieux de sortie n'a pu être réalisé à l'amiable et de manière contradictoire, en application de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, il est établi par un huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais sont alors partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et pour un montant correspondant aux tarifs fixés par le décret n° 2014-673 du 25 juin 2014 modifiant le décret n° 56-222 du 29 février 1956 pris pour l'application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers de justice ainsi que le décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

Données clés

Auteur : [Mme Martine Martinel](#)

Circonscription : Haute-Garonne (4^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67306

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [28 octobre 2014](#), page 8903

Réponse publiée au JO le : [15 septembre 2015](#), page 7045