



## Les frais d'état des lieux établis par huissier de justice

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit la possibilité d'un recours à l'huissier pour établir l'état des lieux (d'entrée ou de sortie). Mais quel sera le prix à payer ? Les frais sont-ils tarifés ou les honoraires sont-ils libres ?

La réponse nous est donnée par le décret n°96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale et notamment dans la liste des actes figurant dans l'annexe au décret.

Cette annexe reprend toute une série d'actes d'huissier en leur associant un coefficient de rémunération (appelé taux de base). Dans cette liste figure bien au n°104 les constats effectués par l'huissier au titre de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

Il est donc très important de retenir que les frais d'état des lieux par huissier, établi sur le fondement de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 sont tarifés et qu'il est donc obligatoire pour l'huissier de se conformer au décret.

Le non-respect des tarifs est une faute déontologique grave de nature à justifier des poursuites disciplinaires (voir en ce sens Rép. Min n°38698 du 23 décembre 1989 au JOAN(Q) page 1377).

Les abus sont d'autant plus faciles à détecter que le prix est fixé une fois pour toute (avec des ajustements au fil du temps) selon les modalités décrites ci-dessous.

Tout d'abord la rémunération est composée de droits fixes (article 6 du décret). Le décret fixe le taux de base à 2,20 € et le tableau prévu à l'annexe du décret prévoit pour les constats un coefficient de taux de base de 51,5.

Cela donne donc un total de droits fixes de 113,30 €. Ensuite le décret (article 18) prévoit des frais de

déplacement correspondant à 32 fois la taxe kilométrique ferroviaire en 1ère classe. Ce montant est de 6,37 €.

Enfin au titre des débours (article 20), c'est-à-dire ce que paye l'huissier et dont il peut se faire rembourser dans le prix de l'acte, on trouve des droits fiscaux. Ceux-ci comprennent la TVA à 19,6 % sur les droits fixes et sur les frais de déplacement soit 23,46 €. Ils comprennent également une taxe fiscale forfaitaire prévue à l'article 302 bis Y du code général des impôts, d'un montant de 9,15 €.

Au total les frais d'actes s'élèvent à :

Droits fixes	113,30 €
Frais de déplacements	6,37 €
TVA	23,46 €
Taxe fiscale forfaitaire	9,15 €
<b>Total</b>	<b>152,28 €</b>

Nous invitons donc tous les locataires concernés à bien vérifier que les huissiers appliquent bien ce tarif.

Rappelons que lorsque les conditions de l'article 3 sont réunies ces frais sont partagés par moitié entre le locataire et le bailleur (voir fiche technique sur les frais d'état des lieux dans le numéro 292 d'Action Logement).

Enfin, il faut savoir que la jurisprudence de la Cour de cassation considère que ces frais tarifés s'appliquent dans tous les cas où l'article 3 de la loi de 1989 s'applique.

Cela signifie, l'interprétation de la Cour étant large sur le sujet que ces frais s'appliquent quelles que soient les conditions du recours à l'huissier, à partir du moment où il s'agit d'un état des lieux concernant une location soumise à la loi de 1989.