

L'absence d'état des lieux du bail commercial

Description

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 !

[Etat des lieux d'entrée pour bail commercial](#)

La loi Pinel impose que l'état des lieux d'entrée et de sortie soit fait

Pour rappel, [la loi Pinel de 2014](#) impose, au titre du nouvel article L. 145-40-1 du Code de commerce, un [état des lieux du local professionnel](#) est obligatoire à l'entrée et à la sortie pour le [bail commercial](#) (également appelé bail 3-6-9), mais également pour les baux dérogatoires (dits également baux précaires) et les baux professionnels.

[Bail Commercial Modèle](#) : Télécharger le modèle, rédigé par des Avocats

La loi Pinel s'applique en principe aux baux commerciaux conclus ou renouvelés à compter du 20 juin 2014. L'[état des lieux de sortie](#) sera quant à lui obligatoire même pour les baux conclus avant cette date, dès lors que la restitution du local est postérieure au 20 juin 2014. A noter que c'est possible de faire un [état des lieux de sortie avant la fin du préavis](#).

À savoir : l'état des lieux peut-être simplifié grâce à des applications, on peut notamment faire l'[état des lieux avec Excel](#).

[Etat des lieux de sortie pour bail commercial](#)

La difficulté est alors de savoir comment gérer la situation où l'état des lieux d'entrée n'a pas été fait

La réponse sera différente selon que le bail a été conclu avant ou à compter du 20 juin 2014 (date d'application de la loi Pinel).

Pour un bail commercial conclu avant le 20 juin 2014, on présume que le locataire a

reçu les locaux dans un bon état

Pour les baux conclus avant le 20 juin 2014, si l'[état des lieux](#) d'entrée n'a pas été fait ou si les deux parties l'ont égaré et sont dans l'impossibilité de le retrouver, alors, la situation n'est pas évidente. On pourrait considérer que les dispositions de l'[article 1731 du Code civil](#) continuent alors de s'appliquer : cela voudrait dire que le locataire serait présumé avoir reçu du bailleur des locaux en bon état de réparation (sauf s'il apporte la preuve qu'il existait des dégradations). Il doit alors les restituer dans un bon état. Cette situation s'avère donc favorable au bailleur.

Pour un bail commercial conclu après le 20 juin 2014, le locataire ne pourra pas être tenu responsable du mauvais état des locaux

Pour les baux conclus à compter du 20 juin 2014, si l'état des lieux d'entrée du bail commercial n'a pas été réalisé, la loi prévoit expressément que le bailleur ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1731 du Code civil : ainsi, la présomption selon laquelle le locataire a reçu les locaux dans un bon état n'est plus valable et ce dernier ne pourra pas être tenu responsable du mauvais état des locaux. Ici, la situation s'avère donc favorable au locataire.

Remarques

Attention toutefois, ces deux solutions ne règlent pas pour autant toutes les difficultés qui peuvent naître de l'absence d'état des lieux d'entrée. On peut en effet se trouver face à des locaux en bon état de réparation, mais avec le bailleur qui prétend que des modifications importantes y ont été apportées sans son accord (alors que le bail commercial l'interdisait au locataire) et le locataire prétendant que les aménagements qui lui sont reprochés existaient déjà. Dans ce cas, le bailleur pourrait exiger la restitution des locaux dans leur état d'origine, mais sans état des lieux d'entrée, il lui faudra apporter la preuve que c'est bien le locataire qui a effectué lesdites modifications des locaux.

Bon à savoir : [Signer un bail avant l'établissement de l'état des lieux](#) est possible mais déconseillé.