

Etat des lieux du bail professionnel : est-ce obligatoire ?

## Description

L'[état des lieux du local professionnel](#) d'entrée est obligatoire lors de la prise de possession par le locataire des locaux loués. De plus il est aussi obligatoire à la sortie des locaux, car si le bien est rendu en mauvais état ou s'il y a des dégradations, alors le locataire peut faire l'objet d'une [facturation après l'état des lieux](#). Il peut être effectué par le locataire et le propriétaire ensemble, ou par un commissaire de justice (anciennement huissier de justice). Si un commissaire de justice est employé, les frais liés à celui-ci seront partagés entre les deux parties (le bailleur et le preneur). Il est important d'effectuer cette formalité. De plus, il peut être précédé d'un [pré état des lieux](#), afin de faire les réparations nécessaire et récupérer plus vite son dépôt de garanti après la fin du bail.

**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 de bail professionnel](#)

## On distingue l'état des lieux du bail professionnel de celui [du bail commercial](#)

Le [bail professionnel](#) est le [contrat de location](#) conclu en général lorsque le locataire est en [bail professionnel profession libérale](#) (il s'applique en principe lorsque le locataire n'est ni un commerçant, ni un artisan, ni un agriculteur).

Il est ainsi le type de bail par excellence pour les locataires avocats, médecins, notaires, vétérinaires, kinésithérapeutes, mais également pour les professions libérales non réglementées tels que les conseils en gestion de patrimoine, conseils financiers, etc.

Le régime du bail professionnel est plus souple que celui du [bail commercial](#) applicable aux commerçants et aux artisans. C'est notamment le cas du régime applicable à l'état des lieux du bail professionnel.

L'état des lieux est indispensable pour récupérer le [dépôt de garantie du bail professionnel](#)

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

## L'état des lieux du bail professionnel est obligatoire

L'état des lieux du bail professionnel d'entrée est obligatoire lors de la prise de possession par le locataire des locaux loués.

Il devra être établi contradictoirement, à l'amiable, entre le bailleur et le locataire, ou leurs mandataires.

Toutefois, s'ils ne parviennent pas à s'entendre soit sur un rendez-vous pour établir l'état des lieux du bail professionnel, soit sur le contenu de l'état des lieux, l'un ou l'autre pourra demander à ce que l'état des lieux soit établi par un commissaire de justice. Les frais seront alors partagés à parts égales entre le bailleur et le locataire.

La loi n'impose aucune forme spécifique à l'état des lieux. Les parties auront néanmoins intérêts à ce qu'il vise bien l'ensemble des éléments essentiels des locaux, à savoir notamment :

- les relevés d'électricité, gaz et eau
- l'état des sols, murs, plafonds de chacune des pièces des locaux loués
- l'état des éventuels équipements attachés à la location
- la présence le cas échéant de défauts particuliers dans les pièces

**Zoom** : Afin que les parties puissent s'assurer de mentionner tous les éléments essentiels des locaux, LegalPlace met à votre disposition un [modèle d'état des lieux de bail professionnel](#). Celui-ci est personnalisable selon la surface de vos locaux et contient toutes les mentions obligatoires requises.

## L'absence d'état des lieux d'entrée du bail professionnel est défavorable au locataire

A noter que contrairement à ce qu'a instauré la loi Pinel pour le bail commercial, s'il n'a pas été établi d'état des lieux d'entrée, la situation est défavorable au locataire. En

effet, dans ce cas, le locataire est présumé avoir pris les locaux dans un bon état de réparations locatives, sauf preuve contraire. Cela veut dire qu'en l'absence d'état des lieux, on présume que les locaux sont en bon état. Le locataire serait alors tenu de restituer les locaux en bon état.

Ainsi, s'il y a des défauts dans les locaux, mais qu'aucun état des lieux n'a été dressé, alors c'est le locataire qui est présumé avoir causé ces défauts et il sera tenu d'effectuer les réparations nécessaires avant la restitution des locaux loués.

S'il estime que ce n'est pas à lui d'effectuer les réparations requises, alors il devra apporter la preuve de l'existence des défauts avant qu'il ne prenne possession des locaux, ce qui sera en pratique peu aisé.

Il est donc très important pour le locataire d'établir un état des lieux avant l'entrée en vigueur du bail professionnel. Le cas échéant, en cas d'[état des lieux non remis](#), des recours existent. En particulier, le locataire peut avoir recours à [un commissaire de justice](#) pour effectuer cet état des lieux.

Cependant, pour les baux conclus avant le 20 juin 2014, date d'entrée en vigueur de la mesure, l'obligation d'effectuer un état des lieux de sortie ne s'applique que si un acte avait été rédigé, à l'entrée, lors de la prise en possession.

**À savoir** : l'état des lieux est nécessaire même s'il y a une [résiliation du bail professionnel](#).

## Quel est le formalisme lié à l'état des lieux ?

Pour effectuer l'état des lieux d'un bail professionnel en bonne et due forme, il est nécessaire de respecter certaines règles. En effet celui-ci peut être un moyen de preuve important en cas de conflit entre le bailleur et le preneur ; c'est pour cela qu'il est nécessaire que son compte rendu soit édité en autant d'exemplaires qu'il y a de cocontractants au bail. Par exemple, pour un bailleur et trois colocataires, quatre exemplaires seront nécessaires. Prenez garde à bien conserver votre exemplaire, en cas de dégradation ou de non dégradation celui-ci est quasiment l'unique moyen de preuve de l'état de l'appartement à l'entrée, et à la sortie du preneur.

De plus l'état des lieux doit être joint au contrat de location. À défaut, il doit être conservé par chacune des parties.

Enfin l'état des lieux doit contenir un certain nombre d'**informations et de mentions obligatoires**. Le décret d'application ALUR du 30 mars 2016 fixe le type de formulaire à utiliser, la mise en forme, et les conditions à respecter au sein de celui-ci.

## **Est-ce une bonne solution de sous-traiter l'état des lieux à un expert ?**

Passer par un commissaire de justice pour effectuer un état des lieux peut présenter nombre d'avantages, mais aussi d'inconvénients.

### **Les avantages de faire appel à un expert pour sous-traiter son état des lieux ?**

[Sous-traiter l'état des lieux](#) permet d'établir un sérieux état des lieux entre le bailleur et le locataire. L'état des lieux réalisé par un professionnel laisse rarement place à l'ambiguïté, il est rédigé dans un langage clair, et est conforme à la législation. Il pourra facilement être repris et compris par l'expert lors de l'état des lieux de sortie.

### **Le désavantage de passer par un expert : le prix**

Faire son état des lieux de façon contradictoire et amiable entre propriétaire et locataire ne coûte pas un euro... Mais comme vous vous en doutez, faire appel à un expert représente une certaine somme. En effet, la prestation d'un expert d'état des lieux varie entre 100€ et 150€ pour un appartement et peut s'élever jusqu'à 200 euros pour une maison de grande taille. Les prix varient logiquement en fonction de la taille de l'immeuble. Si le bien est meublé il faudra en moyenne ajouter trente euros de plus. Il est possible d'obtenir des réductions en procédant à un état des lieux d'entrée en même temps qu'un état des lieux de sortie d'un ancien locataire.

### **Un prix cependant divisé**

Les honoraires des personnes mandatées, tout comme les honoraires d'un commissaire de justice sont divisibles entre le locataire et le propriétaire. Le montant

imputé au locataire ne peut excéder celui imputé au bailleur. Par ailleurs, le montant TTC doit être inférieur à 3€ par mètre carré de surface habitable (attention ce montant est révisable chaque année).

En conclusion avant de faire appel à un expert ou un huissier essayer de régler votre état des lieux à l'amiable, en effet même si un expert sera plus neutre et impartial que vous ou votre bailleur, le fait de partir avec une telle démarche peut sembler propice au conflit et au manque de confiance entre vous et votre cocontractant.