

## Établir l'état des lieux d'un local professionnel

### Description

L'état des lieux d'un local professionnel permet de faire un constat de l'état du bien sous [contrat de location](#) par écrit. L'état des lieux d'entrée et de sortie constitue une obligation légale. Le document à joindre au bail commercial doit :

- Être contradictoire;
- Détaillé pour chaque pièce du local ;
- Comporter les signatures du bailleur et du locataire.

**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 d'un local professionnel](#)

## L'état des lieux pour un local professionnel est-il obligatoire ?

L'état des lieux pour un local commercial est obligatoire depuis la [loi Pinel de 2014 sur le bail commercial](#). Dans le cadre de la location de bureaux ou de local commercial, effectuer un état des lieux lors de l'entrée et de la sortie du locataire constitue une obligation légale lors de la remise des clés par le bailleur ou le repreneur. L'état des lieux doit être joint au bail professionnel comme preuve de l'état du local professionnel avant l'entrée du locataire et après la remise de clés.

### Savoir différencier bail professionnel et bail commercial

L'état des lieux d'entrée et l'[état des lieux de sortie](#) reste obligatoire que ce soit pour un [bail commercial](#) ou un [bail professionnel](#). Il est cependant important de savoir différencier ces deux types de contrats pour une meilleure compréhension :

- Le bail commercial est établi dans le cadre de la location d'un local utilisé pour un fonds artisanal, industriel ou commercial.
- Le bail professionnel concerne les autres types de locations professionnelles, telles que la location de bureaux.

**À noter** : les conséquences de l'absence d'état de lieux ne sont pas les mêmes pour ces deux types de contrats de location.

## Importance de l'état des lieux d'un local professionnel

Réaliser l'**état des lieux est aussi important pour le bailleur que le locataire**. Le document constitue une preuve formelle attestant l'état du local et des équipements loués à l'entrée et à la sortie du locataire.

### Importance de l'état des lieux pour le propriétaire

Pour le propriétaire du local professionnel, l'état des lieux d'entrée permet de prouver qu'il a remis un bien en bon état au repreneur. Ainsi, il peut demander une retenue sur le [dépôt de garantie](#) pour la remise en état du local si des dégradations (autres que celles liées à la vétusté) sont remarquées après la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de l'état des lieux de sortie.

**À noter** : certaines réparations sont à la charge du bailleur.

### Importance de l'état des lieux pour le locataire

L'**état des lieux d'entrée permet au repreneur de détecter les éventuelles anomalies dans le local avant la réception du bien**. De cette manière, il sera en mesure de prouver que les dégradations étaient déjà présentes à la remise des clés par le propriétaire si le propriétaire vient à exiger des réparations. L'état des lieux de sortie permet, par ailleurs, au locataire de prouver qu'il a remis le bien au même état qu'à sa réception et qu'il a bien assuré son entretien.

**À noter** : les réparations dites locatives incombent au locataire.

## Absence d'état des lieux pour un local professionnel : les conséquences

Les **conséquences de l'absence d'état des lieux pour un local professionnel** concernent à la fois le bailleur et le locataire. Si l'état des lieux d'entrée n'a pas été établi, le locataire devra financer les réparations des dégradations, même celles déjà présentes à son entrée. En effet, le bien est supposé être reçu en bon état par le repreneur en cas d'absence d'état des lieux lors de l'arrivée du locataire. Ne pas **réaliser un état des lieux pour un local professionnel peut également faire naître des litiges** concernant la répartition des charges pour la remise en état du local en fin de bail.

## Les règles à suivre pour l'état des lieux d'un local professionnel

Les **règles à suivre pour l'état des lieux d'un local** concernent la date de réalisation de l'état des lieux et la manière dont le document est rédigé. Si l'intervention d'un huissier est requise, des règles s'appliquent, notamment sur la répartition des frais de service du professionnel.

### Réaliser l'état des lieux à la date indiquée

L'état des lieux doit se faire lors de la remise des clés au locataire pour l'état des lieux d'entrée. Cela s'effectue généralement le même jour que la signature du contrat de location. La **date de l'état des lieux de sortie** correspond le plus souvent à la date de remise des clés au propriétaire ou à la fin du bail.

### Réaliser un état des lieux contradictoire pour un local professionnel

L'état des lieux d'un local professionnel doit se faire de manière contradictoire. Pour réaliser un **état des lieux contradictoire**, il faut que le propriétaire et le locataire ou leurs représentants soient présents lors de la réalisation de l'état des lieux du local professionnel. Sinon, l'état des lieux se fait obligatoirement sous le contrôle d'un commissaire de justice (anciennement huissier de justice).

Pour trouver un commissaire de justice, il suffit de consulter le **site officiel des huissiers de justice de la France**.

### Engager un huissier pour l'état des lieux : les règles applicables

L'intervention d'un **commissaire de justice pour l'état des lieux d'un local professionnel** est souvent nécessaire si les deux parties n'arrivent pas à se mettre d'accord sur l'état du local. Dans ce cas, il devient alors nécessaire d'en engager un pour établir l'état de lieux de façon objective. En principe, la date de passage de l'huissier est communiquée par lettre recommandée avec accusé de réception 7 jours avant la date prévue pour l'état des lieux. Les **frais de l'huissier pour l'état des lieux** sont répartis équitablement entre le bailleur et le repreneur.

## Rédiger un état des lieux complet du local professionnel

L'état des lieux d'un local professionnel doit être le plus détaillé possible et comporter la description de tous les éléments présents dans le local. Il doit, entre autres, **présenter les différentes pièces du local et les divers équipements présents**. Le document doit aussi décrire l'état des différentes pièces et les éléments qui les composent. Il est possible d'appuyer la description à l'aide de photographies. Bien évidemment, l'état des lieux doit comporter les signatures du propriétaire et du locataire (valable pour tous les exemplaires établis).

## Quelles mentions obligatoires sur l'état des lieux d'un local professionnel ?

En principe, il n'existe pas de **mentions obligatoires pour l'état des lieux d'un local professionnel**. Toutefois, l'[article L 145-40-1 du Code de Commerce](#) liste les principes à adopter lors de la rédaction du document selon la loi. Il énonce quelques éléments essentiels à insérer sur l'état des lieux. Il s'agit de :

- La **date de l'état des lieux** ;
- L'adresse du local professionnel loué ;
- Les coordonnées du bailleur et du locataire ;
- Les relevés des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité ;
- La **description détaillée de chaque pièce** ;
- La description des éléments de chaque pièce (sol, mur, fenêtre, revêtement, plafond...) ;
- L'état des équipements rattachés au local pour une location meublée ;
- La présence de défaut ou de dégradations ;
- La **nouvelle adresse du locataire pour l'état des lieux de sortie**.

## Conseils pour bien rédiger l'état des lieux d'un local professionnel

L'état des lieux doit être bien rédigé afin de prouver efficacement l'état du logement à la remise des clés par le propriétaire et le locataire. Il convient de le réaliser sérieusement pour éviter les éventuels litiges. Ces quelques conseils peuvent aider à **bien rédiger l'état des lieux d'un local professionnel**.

### Vérifier tous les éléments du local lors de l'état des lieux

Lors de l'état des lieux, il est conseillé de vérifier avec minutie tous les éléments qui constituent le local professionnel à louer. Il est, par exemple, nécessaire de s'assurer que :

- **L'installation électrique et le réseau du gaz fonctionnent correctement** ;
- Toutes les lampes et les interrupteurs marchent ;
- Les serrures et les poignées des portes et des fenêtres ne sont pas cassées ;
- Les **revêtements**, le **sol**, les **murs**, le **plafond**, les crédences... sont en bon état ;
- Les équipements rattachés au local professionnel sont en bon état ;
- Les **alarmes fonctionnent correctement** ;
- Les revêtements de sol ne comportent pas de tache ;
- Les vitres ne sont pas cassées ni fissurées ;

En somme, il faut vérifier l'état des plus petits aux plus grands éléments de chaque pièce du local professionnel lors de l'état des lieux. Puis, il faut mentionner toutes imperfections, anomalies et dégradations dans l'état des lieux.

## Rédiger un état des lieux précis et détaillé

Pour éviter confusions et litiges, il est important de **décrire minutieusement l'état du logement dans l'état des lieux d'entrée**. L'utilisation d'images est vivement recommandée pour appuyer la description et l'inventaire. En cas de dégradations, il faut décrire en détail l'anomalie détectée et son emplacement exact. Si possible, il est conseillé de prendre des photos de l'élément en question. De cette manière, il sera facile de prouver, après la comparaison des deux états des lieux (celui réalisé à l'arrivée et celui réalisé à la sortie), que la dégradation était déjà présente à la remise des clés.

**À noter** : si ces dégradations sont constatées quelques jours suivant le début de l'occupation des lieux, le locataire peut demander la **rectification de l'état des lieux du local professionnel**.

## S'assurer que l'état des lieux comporte toutes les mentions nécessaires

Avant la signature de l'état des lieux du local professionnel, il est conseillé de vérifier si le document comporte toutes les mentions nécessaires. Il faut notamment s'assurer que la description de l'état du local et l'inventaire sont bien complets. Pour que l'état des lieux soit contradictoire, tous les exemplaires établis doivent être signés par les deux parties (locataire et bailleur) ou leurs représentants. En cas de **désaccord sur l'état des lieux du local professionnel**, il faut s'adresser à un huissier afin qu'il effectue cet état des lieux.

## Engager un diagnostiqueur immobilier pour effectuer l'état des lieux du local professionnel

Faire appel à un diagnostiqueur immobilier pour **l'état des lieux du local professionnel** constitue une solution efficace pour garantir sa fiabilité. Ce professionnel sera en mesure d'effectuer une expertise exhaustive de l'état du bien grâce à ses compétences dans le secteur de l'immobilier. Lors de l'état des lieux de sortie, il pourra clairement définir si les dégradations sont dues à une usure normale ou non selon la [grille de vétusté](#).

## Combien coûte l'état des lieux d'un local

## professionnel ?

Le **coût de l'état des lieux d'un local professionnel** dépend de la situation. S'il a été effectué à l'amiable entre le propriétaire et le locataire, il n'engendre généralement aucuns frais. Si l'état des lieux est réalisé par un commissaire de justice, il faudra s'acquitter des frais de service du professionnel engagé.

### Prix de l'état des lieux d'un local professionnel à l'amiable

L'état des lieux d'un local professionnel est **gratuit** quand il est réalisé à l'amiable entre le propriétaire et le locataire. L'absence d'intermédiaire pour sa réalisation permet de l'effectuer sans coût financier pour les deux parties, aussi bien au moment de l'état des lieux réalisé à l'arrivée qu'à la sortie. En effet, **aucun frais ne peuvent être demandés au locataire pour la réalisation d'un état des lieux de sortie à l'amiable**, sauf si l'intervention d'un huissier est requise en cas de litige selon la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

**À noter** : un bail de location du local professionnel comportant une clause avec la facturation de l'état des lieux de sortie est considéré comme abusif. La clause ne comporte d'ailleurs aucune valeur écrite.

### Coût de l'état des lieux d'un local professionnel par un commissaire de justice

L'état des lieux d'un local professionnel réalisé par un commissaire de justice est payant. Le propriétaire et le locataire doivent répartir entre eux le montant des honoraires du professionnel si l'intervention est devenue indispensable suite à un litige. En principe, le **coût de l'état des lieux est plafonné à 3 € par m<sup>2</sup> sur tout le territoire français**. En ce qui concerne l'honoraire de l'huissier (hors état des lieux), il est de :

- 13 € par m<sup>2</sup> dans les zones très tendues ;
- 10 € par m<sup>2</sup> dans les zones tendues ;
- 8 € par m<sup>2</sup> sur le reste du territoire.

## Modèle d'état des lieux pour local professionnel (commerce ou bureau)

L'état des lieux pour un local professionnel est un document important à rédiger avec soin. Afin de vous aider dans sa rédaction, nous vous proposons un **modèle d'état des lieux pour local professionnel** (commerce ou bureau).

[État des lieux local professionnel – Modèle Word gratuit](#)

A lire : [Acheter un local professionnel](#)