

Loi Pinel : Quels changements pour l'état des lieux d'un bail commercial ?

## Description

Depuis la mise en application de la [loi Pinel du 18 juin 2014](#), une obligation d'établir un état des lieux d'entrée, de sortie est instaurée. Un état des lieux est également nécessaire en cas de cession du droit au bail commercial par le locataire commerçant.

La loi Pinel légiférant sur le commerce, les très petites entreprises et l'artisanat, du 18 juin 2014, a mis en place une nouvelle réglementation relative aux baux commerciaux en accordant une protection du locataire accrue. Cette nouvelle législation a réformé en particulier l'état des lieux du bail commercial. C'est une grande nouveauté, en effet avant cette loi, l'état des lieux, d'un bail commercial était facultatif.

L'état des lieux est un écrit qui fait description de l'état précis dans lequel se trouve l'immeuble qui va être utilisé par le preneur au début et à la fin de son contrat de 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 de bail commercial](#)[Modèle d'état des lieux bail commercial](#)

## Les modifications apportées par la loi Pinel : Un état des lieux obligatoire et règlementé pour le bail commercial

Premièrement, la loi Pinel rend obligatoire l'établissement d'[état des lieux contradictoire](#) d'entrée et de sortie (c'est-à-dire, un état des lieux établi par le locataire et le propriétaire et en accord).

Si les parties n'arrivent pas à s'entendre, un état des lieux constaté par commissaire de justice (anciennement huissier de justice) peut être fait. Dans ce cas, il est nécessaire de se référer au [tarif de l'état des lieux par huissier](#). Toutefois, les frais seront alors partagés entre bailleur et locataire. Si tel est le cas, l'état des lieux effectué par le commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, verra son coût partagé par moitié entre le bailleur et le locataire.

De plus, si cet état est effectué pour une sortie d'un ancien locataire et l'entrée d'un nouveau, alors les deux locataires pourront se partager leurs frais entre eux.

La loi Pinel impose de dresser un état des lieux à plusieurs étapes :

- À la conclusion d'un bail ;
- À la fin du bail ;
- À la cession du droit au bail ;
- À la mutation (donation) ;
- À la cession du fonds de commerce ;

L'obligation d'établir un état des lieux aura des conséquences en cas de conflits juridiques ou pratiques. Bailleurs et locataires doivent donc y porter une attention particulière. L'état des lieux est une des seules formes de preuves sûr ; pour constater l'état d'un appartement à une date donnée. Pour un bailleur, il peut donc prouver la dégradation de l'immeuble, inversement le locataire pourra prouver son entretien.

Cette obligation de réaliser un état des lieux est régie de plusieurs règles très précises, il faut impérativement les respecter, celles-ci peuvent avoir de lourdes conséquences.

Les deux parties peuvent procéder à [la signature du bail avant l'établissement de l'état des lieux](#).

## Une Règle d'ordre public

L'[article L. 145-40-1 du Code de commerce](#) dispose :

« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil. »

Une règle ou un droit est dit d'ordre public quand celle-ci ou celui-ci ne peut être dérogé. Ainsi, le droit d'un locataire de vouloir établir un état des lieux dans les termes de l'article 145-40 du Code de Commerce (contradictoire et amiable ou par un huissier mandaté) ne peut lui être refusé. Aucune clause dans un contrat ou ne peut écarter l'état. Si une telle clause existait elle serait réputée non écrite.

## Les conséquences d'une absence d'état des lieux

### Article 1731

- Créé par la Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

Cet article s'interprète de la façon suivante :

Un bailleur doit mettre en œuvre, par tout moyen un état des lieux, au risque de ne pouvoir se prévaloir de l'article 1731, qui dispose « qu'en absence d'état des lieux les locaux sont réputés avoir été reçus en bon état par le locataire, jusqu'à preuve du contraire ».

### Quand et à qui s'applique cette nouvelle réforme ?

Cette obligation s'applique aux baux conclus ou renouvelés depuis l'entrée en vigueur de la loi Pinel, c'est-à-dire depuis le 20 juin 2014.

Exception faite pour les baux ayant eu un état des lieux fait par un commissaire de justice et de façon contradictoire, dans ces cas-là, la loi Pinel est rétroactive (s'applique aux baux conclus avant la loi).

### La forme de l'état des lieux

L'état des lieux doit décrire avec précision l'état de chaque pièce composant le local commercial ainsi que les équipements fournis, et toutes informations utiles.

Chaque local, selon sa configuration et l'activité qui y est exercée, peut être spécifique. Il est ainsi vivement recommandé d'être très précis et de détailler le

nombre de pièces, l'état des murs, des plafonds, des éléments comme les prises, les plinthes, etc.

Il est possible et recommandé de le compléter avec des photos signées des deux parties.

Cet état des lieux doit être joint au contrat de location (bail commercial).

**Zoom** : La rédaction d'un bail nécessite d'inclure des mentions obligatoires. C'est pourquoi, LegalPlace vous propose [un modèle de bail commercial](#), en conformité aux réglementations en vigueur. Vous pouvez également l'adapter facilement à votre situation, grâce à un questionnaire personnalisé à remplir en ligne. Les clauses seront alors automatiquement insérées au sein de votre contrat.

## Les réformes de la loi Pinel sur les baux commerciaux qui ne sont pas de droit commun

Le bail de courte durée ou précaire, est un bail commercial d'une durée déterminée qui ne peut être supérieure à trois ans. Ce bail dérogatoire permet au propriétaire ainsi qu'au locataire exploitant un fonds de commerce de ne pas s'engager sur une longue période.

Les baux dérogatoires qui sont donc d'une durée inférieure ou égale à 3 ans sont, en principe, exclus du statut des baux commerciaux.

Or, depuis la loi Pinel, un état des lieux doit être établi même si le bail est dérogatoire. Ainsi, un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par ces dernières, et joint au contrat de location (article L. 145-5 du Code de commerce).

Si l'état des lieux ne peut être établi, il le sera par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

En revanche, bien que la loi prévoit pour le bail commercial qu'en l'absence d'état des lieux le local sera présumé avoir été reçu, mais aussi restitué en bon état, rien n'est prévu en matière de baux dérogatoires.

Ainsi, par l'application de cette loi, le locataire peut donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception et plus obligatoirement par commissaire de

justice ; la loi autorise la [déspecialisation](#) partielle du bail pour permettre le développement d'un commerce en difficulté, etc.