



# L'obligation d'établir un état des lieux dans le cadre d'un bail commercial

publié le **07/12/2015**, vu **14674 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**L'état des lieux est un constat qui détaille l'état précis dans lequel se trouve le local à la remise des clés et à la fin du bail.**

Avant l'entrée en vigueur de la loi PINEL, aucune disposition législative ou réglementaire ne rendait obligatoire l'établissement d'un état des lieux dans le cadre d'un bail commercial.

La loi PINEL, entrée en vigueur le 20 juin 2014, crée l'article L. 145-40-1 du code de commerce.

Cet article dispose que : « *lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession de 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* ».

Ainsi, l'établissement d'un état des lieux n'est plus une faculté mais une obligation que le locataire et le bailleur doivent respecter.

La loi PINEL impose donc de dresser un état des lieux lors de la conclusion d'un bail, de la fin du bail, de la cession du droit au bail et de la mutation ou de la cession du fonds de commerce.

Le locataire et le bailleur ont la faculté d'établir cet état des lieux ensemble ou de recourir à un tiers qu'ils auront mandaté ; en pratique, il s'agit souvent d'un huissier. Dans ce cas là, les frais d'huissier sont partagés entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux ainsi établi doit être joint au contrat de location.

Les dispositions de l'article L. 145-40-1 du code de commerce s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Toutefois, selon l'article 13 de la loi PINEL, si le bail a été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi, mais qu'un état des lieux d'entrée a été dressé, l'établissement d'un état des lieux de sortie est alors obligatoire.

A défaut d'établissement d'un état des lieux, le bailleur ne peut se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du code civil qui dispose que « *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* ».

Ainsi, la sanction en l'absence d'établissement d'état des lieux est l'impossibilité pour le bailleur de se prévaloir de la présomption de délivrance du bien en bon état de réparation.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information [\(en cliquant ici\)](#).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)