

État des lieux de sortie – bail d’habitation et bail commercial

| Clause | Bail d’habitation | Bail commercial |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obligation et formalisme | <ul style="list-style-type: none"> → Obligation issue de l’article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989. → Aucune forme prescrite - acte écrit ou dématérialisé (article 3 du Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016) | <ul style="list-style-type: none"> → Obligation issue de l’article L. 145-40-1 du Code de commerce¹ → Aucune forme prescrite |
| Contenu | <ul style="list-style-type: none"> → Contenu défini aux articles 1 à 4 du Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 | <ul style="list-style-type: none"> → Pas de contenu défini : attention au parallélisme des formes (l’état des lieux de sortie doit être réalisé de la même manière que l’état des lieux d’entrée : il s’agira de comparer les deux états pour se prononcer sur la responsabilité du preneur) |
| Intervenants | <ul style="list-style-type: none"> → Établissement de l’état des lieux par les parties ou par un tiers mandaté, amiablement et contradictoirement ou par huissier de justice à l’initiative de la partie la plus diligente | <ul style="list-style-type: none"> → Établissement de l’état des lieux par les parties ou par un tiers mandaté, amiablement et contradictoirement ou par huissier de justice à l’initiative de la partie la plus diligente → S’agissant d’une cession de fonds de commerce/droit au bail, il est conseillé de faire intervenir le cédant à l’état des lieux |
| Caractère contradictoire | <ul style="list-style-type: none"> → Le caractère contradictoire (présence du bailleur et preneur) rend l’état des lieux opposable → L’état des lieux sera tout de même opposable au locataire convoqué mais absent² ou s’il a été réalisé par un constat d’huissier | |
| Remise des clefs | <ul style="list-style-type: none"> → Remise des clefs + la libération des lieux par le locataire = restitution des locaux → Elle a lieu à l’expiration du bail → Tant que les clefs n’ont pas été restituées, le locataire est débiteur d’une indemnité d’occupation et responsable de toutes les obligations du bail. Étant précisé qu’il ne suffit pas de restituer les clefs pour s’en décharger, encore faut-il attendre la date d’expiration du bail | |
| Restitution intégrale des locaux | <ul style="list-style-type: none"> → Le locataire doit restituer les locaux et peut être condamné à une indemnité d’occupation s’il laisse des éléments dans le local principal ou accessoire (puisque l’espace disponible est moindre) → Le locataire doit également libérer les locaux de tous les occupants (sauf copreneur) | <ul style="list-style-type: none"> → Remise en l’état initial : remise des clefs au bailleur, absence de toute occupation et de tout mobilier dans les lieux, étant précisé que le bailleur est en droit de refuser une libération anticipée → A défaut de restitution, indemnité d’occupation (souvent prévue au contrat) |
| Moment de l’état des lieux | <ul style="list-style-type: none"> → Le jour de la restitution des locaux en principe → Il peut être réalisé plus tard si le bailleur ne peut faire autrement. Attention, le délai doit être raisonnable, faute de quoi la responsabilité du preneur pour dégradations ne pourra pas être retenue | |
| Remise en l’état primitif des locaux | <ul style="list-style-type: none"> → Dépenses, améliorations, constructions par le preneur : le bailleur peut solliciter la remise en l’état primitif des locaux (article 1730 du Code civil) ou conserver les améliorations intégrées à l’immeuble (pas les meubles) avec ou sans indemnisation selon les cas → Pour se protéger, le preneur devra donc obtenir l’accord de réaliser les travaux et de les conserver (cas à régler avant la sortie du bail) → Si le contrat de bail ne prévoit rien sur le sort des aménagements : les améliorations peuvent être indemnisées sur le fondement de l’article 555 du Code civil → En matière de bail commercial, une clause régissant le sort de l’accession et de la remise en état est quasi systématiquement stipulée | |
| Restitution du dépôt de garantie | <ul style="list-style-type: none"> → Délai de 2 mois à compter de la remise des clefs sauf état des lieux de sortie conforme à celui d’entrée (dans cette dernière hypothèse, le délai est d’1 mois en vertu de l’article 22 de la loi du 6 juillet 1989) → Conservation du dépôt de garantie s’il reste des sommes dues par le locataire (loyers, charges, réparations, etc.) : s’il s’agit de réparations locatives, il faut que le bailleur rapporte en la preuve → Pour conserver le dépôt de garantie, le bailleur ne doit pas nécessairement engager des dépenses de remise en état³. Il faut cependant que la somme soit justifiée | <ul style="list-style-type: none"> → Aucun délai n’est prévu pour la restitution (il faut donc rédiger une clause en ce sens) → En principe, pour conserver le dépôt de garantie, le bailleur doit prouver une faute, un préjudice et un lien de causalité⁴ → Clause habituelle en la matière précisant que le dépôt de garantie sera conservé en cas de fautes/impayés |
| Limites de responsabilité du preneur | <ul style="list-style-type: none"> → Article 1730 du Code civil : « <i>S’il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu’il l’a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.</i> » → Sauf clause contraire | |
| Absence d’état des lieux | <ul style="list-style-type: none"> → Présomption simple de bon état des locaux (article 1731 du code civil), présomption qui peut être combattue par tous moyens → Présomption applicable aux réparations locatives | <ul style="list-style-type: none"> → Article L. 145-40-1 du Code de commerce : « <i>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.</i> » → Présomption applicable aux réparations locatives qui peut être combattue par tous moyens |
| Visite des locaux loués par le bailleur | <ul style="list-style-type: none"> → La visite par le bailleur de l’habitation de son locataire sans son accord préalable est notamment constitutive d’une violation de domicile → Il conviendra de (i) prévoir une clause au contrat de bail encadrant ce droit de visite et (ii) solliciter l’autorisation préalable du locataire (en conservant une trace écrite si possible) → Étant précisé qu’il n’est pas possible de prévoir une clause permettant une visite les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables (article 4 (a) de la loi du 6 juillet 1989) | <ul style="list-style-type: none"> → Attention, même s’agissant d’un bail commercial, pénétrer dans les locaux sans autorisation du preneur est une violation de la vie privée de ce dernier⁵. La qualification de violation de domicile (226-4 du Code pénal) peut également recevoir application (ce jusqu’à la remise des clefs) → Une clause prévoyant par avance des visites est tout à fait valable et habituelle en la matière. L’autorisation préalable du preneur est également requise s’agissant de la date et l’heure de la visite |

¹ Cette obligation ne s’appliquera pas dans de rares cas (baux conclus avant l’entrée en vigueur de la loi Pinel, en l’absence d’état des lieux d’entrée notamment)

² Cour d’appel d’Aix en Provence, arrêt du 26 janvier 1998, n°96/20203

³ Cour de cassation, Troisième chambre civile, arrêt du 16 septembre 2008, n° 07-15.789

⁴ Cour de cassation, Troisième chambre civile, arrêt du 3 décembre 2003, n° 02-18.033

⁵ Cour de cassation, Troisième chambre civile, arrêt du 25 février 2004, n° 02-18.081