

Location d'un bureau sans bail commercial, quelles sont les exceptions ?

Description

En principe, la location d'un bureau est soumise au régime encadrant les [baux commerciaux](#). Cependant, il est possible de déroger à ce principe en louant un bureau sans bail commercial dans certains cas et sous certaines conditions.

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 de location meublée](#)

[Modèle de bail de location vide](#)

Le bail commercial, idéal pour la location d'un bureau ?

En principe, la location d'un bureau est soumise au régime des baux commerciaux consacré par [les articles L145-1 et suivants du Code de commerce](#).

Pour rappel, la conclusion d'un bail commercial est réservée aux locataires inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ou au Répertoire des Métiers (RM). Les locaux faisant l'objet d'un bail commercial ont pour visée l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal. Ainsi, la majorité des activités du locataire souhaitant louer un bureau relève du statut des baux commerciaux : il s'agit par exemple des activités de conseil, d'agence ou encore de prestation de services. Le bail commercial ne s'applique donc pas qu'aux pieds d'immeuble pour des boutiques ou des magasins recevant du public ; il s'applique également pour la majorité des activités de bureau (dans lesquels on ne reçoit pas nécessairement de la clientèle).

Bon à savoir : dans certains cas il est possible de faire une [sous-location dans le cadre d'un bail commercial](#).

Le bail de location d'un bureau peut être [verbal](#) mais il est tout de même recommandé de formaliser l'accord conventionnel par écrit. Ainsi, en cas de litige, la partie demanderesse (celle qui ouvre une action en justice) pourra rapporter une preuve

juridique valable du consentement éclairé des parties ainsi que des dispositions contenues dans le contrat.

Toutefois, le bail commercial est très encadré d'un point de vue juridique, a fortiori depuis l'entrée en vigueur de [la loi Pinel](#) en juin 2014. En particulier, [la durée minimale du bail commercial](#) est de neuf ans, ce qui peut s'avérer contraignant pour des entrepreneurs désirant se lancer. En effet, n'est accordée au locataire qu'une [faculté de résiliation triennale](#) du bail commercial. Cela signifie que le locataire titulaire d'un bail commercial devra attendre au moins l'expiration d'une période de trois ans avant de pouvoir délivrer son congé. Lors de cette même période, une révision du montant du loyer pourra être effectuée de plein droit par le bailleur selon [l'indice de référence](#) choisi par les parties. Il pourra s'agir de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) ou de [l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires \(ILAT\)](#) selon l'activité du locataire. Ces deux indices viennent remplacer [l'Indice du Coût de la Construction \(ICC\)](#).

Du côté du bailleur, les conditions de résiliation anticipée sont d'autant plus contraignantes tout comme dans le cas de la [résiliation anticipée dans un bail professionnel](#). Par ailleurs, le locataire du bail commercial bénéficiant de la [propriété commerciale](#), le bailleur devra lui verser une [indemnité d'éviction](#) s'il refuse son offre de renouvellement. [Le montant de cette indemnité sera calculé](#) afin de couvrir en intégralité le préjudice subi par le locataire.

Attention ! Dans la plupart des cas, le bail commercial conclu est à usage exclusif de bureaux. Cela signifie que ni l'usage ni la destination du bail commercial ne peuvent être modifiés. En d'autres termes le [changement de destination d'un local professionnel en habitation](#) n'est pas possible.

Louer un bureau sans bail commercial, est-ce légal ?

Comme vu précédemment, en principe, la [location de bureaux](#) passe par la conclusion d'un bail commercial. Toutefois, comme le statut des baux commerciaux est très encadré d'un point de vue juridique, il peut vite s'avérer contraignant de conclure ce type de bail.

C'est pourquoi, il est possible de déroger à ce principe sous certaines conditions. Il est notamment possible de conclure :

- Un [bail dérogatoire](#), faussement appelé « bail précaire » : il s'agit d'un type de bail dérogeant au statut des baux commerciaux ;

- Un [bail commercial saisonnier](#) dérogatoire destiné aux activités commerciales saisonnières ;
- Un bail professionnel réservé aux professions libérales réglementées et non réglementées (avocat, médecin) ;
- Un [contrat de prestation de services](#) de mise à disposition de bureaux ;
- Un [bail mixte](#), c'est-à-dire un bail à la fois à usage professionnel et à usage d'habitation. Ce type de bail est particulièrement apprécié des professions libérales qui souhaitent opter pour un régime plus flexible.

Tableau récapitulatif des exceptions pour louer un bureau sans bail commercial

Caractéristiques

Le bail précaire, dont la dénomination juridique juste est bail dérogatoire ou bail de courte durée, est une convention par laquelle un bailleur met à disposition d'un locataire des locaux pour l'exploitation d'un fonds commercial, artisanal ou industriel.

Bail dérogatoire (ou « bail précaire »)

Néanmoins, [la durée maximale du bail dérogatoire](#) est limitée à 9 ans, renouvellement éventuels compris, ce qui permet aux jeunes entrepreneurs de ne pas trop s'engager.

Attention ! Le bail dérogatoire doit être conclu avec l'intention ferme et non équivoque de déroger au statut des baux commerciaux. Toute manoeuvre frauduleuse entraîne l'annulation du bail dérogatoire conclu.

Caractéristiques

Le bail dérogatoire saisonnier obéit aux mêmes conditions que celles énoncées ci-dessus.

Bail dérogatoire saisonnier

Toutefois, ce type de bail est réservé aux activités commerciales saisonnières (entre trois et six mois selon la saison commerciale considérée).

Attention ! Cet aspect doit être mentionné explicitement dans le contrat de bail dérogatoire saisonnier.

Le [bail professionnel](#) est utilisé pour la location de locaux professionnels qui ne consiste pas en l'exploitation d'un commerce, industriel ou artisanal.

Bail professionnel

Attention ! [La durée du bail professionnel](#) est de six ans.

Ce contrat doit être avant tout un contrat de prestation de services incluant des prestations de services d'activités de bureaux, la mise à disposition d'un standard, d'un équipement de bureau, d'un téléphone et d'internet, etc.

Contrat de prestation de services de mise à disposition de bureaux

Le contrat de prestation de services de mise à disposition de bureaux permet à plusieurs sociétés de se partager des bureaux pour un montant du loyer afin d'optimiser les frais. Ce contrat est utilisé dans les [colocations d'entreprises](#) et notamment pour les entreprises naissantes.

Bon à savoir : Le loyer n'est en général pas calculé au mètre carré mais sur la base d'un forfait établi selon la qualité et la nature des prestations.

Caractéristiques

Bail mixte

Pour être qualifié de bail mixte, les locaux loués doivent être à la fois de résidence principale et de lieu d'exercice d'activité professionnelle. Une partie du local pourra notamment

Location de bureau, la particularité du bail civil pour les associations loi 1901

Pour les [associations soumises à la loi 1901](#) et même pour certaines entreprises, il est possible de louer un bureau en concluant un [bail civil](#) à la place du bail commercial. Pour rappel, le bail civil est consacré par [les articles 1713 et suivants du Code civil](#).

Le bail civil est un [bail de droit commun](#). Cela signifie que ce sont les parties qui bénéficient d'une pleine liberté pour négocier les modalités de la convention : durée, montant du loyer, résiliation anticipée, conditions de renouvellement et/ou tacite reconduction, etc. Ici, c'est donc le principe de la liberté contractuelle qui est pleinement laissé aux cocontractants (le bailleur et le locataire).

En général, le bail civil est utilisé pour déroger aux statuts des baux dits classiques tels que le bail commercial. Il est destiné aux situations spécifiques dont l'usage du bien est contraire à sa nature (local à usage d'habitation loué à usage professionnel dans le cas d'un [logement de fonction](#) par exemple).

Bon à savoir : Le bail civil peut également servir à déroger au régime encadrant le [bail rural](#) si par exemple, vous louez une grange pour une activité personnelle et non agricole.

Zoom : Peu importe le type de baux que vous choisirez pour la location de vos bureaux, vous pouvez recourir aux services de LegalPlace pour sa rédaction. En effet, nous vous proposons différents [modèles de contrat de location](#). Ceux-ci sont conformes aux réglementations en vigueur et facilement adaptables à votre situation, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

[Modèle de bail de location meublée](#)

[Modèle de bail de location vide](#)