

Un bail professionnel dérogatoire (courte durée) est-il possible ?

Description

Le [bail précaire](#), ou bail dérogatoire, permet au locataire et au bailleur de déroger au régime du [bail commercial](#) (dits baux 3-6-9), mais pas de déroger au régime du [bail professionnel](#) en raison de sa [durée incompressible de 6 ans](#).

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 professionnel dérogatoire](#)

Conditions nécessaires à l'établissement d'un bail précaire

Grâce au [bail précaire](#), le locataire exploitant son fonds de commerce ou son fonds artisanal dans les locaux loués, pourra choisir de ne pas bénéficier du régime très protecteur des baux commerciaux, notamment en ce qui concerne la longue durée, le droit au renouvellement ou le droit à une indemnité d'éviction en cas de congé.

Pour être soumis au bail précaire, il faut toutefois que le [contrat de location](#) respecte certaines conditions :

- la durée totale du bail (ou des baux successivement renouvelés avec le même locataire) ne devra pas excéder 3 ans ;
- les parties au bail (bailleur et locataire) devront clairement exprimer leur intention de ne pas être soumis au statut des baux commerciaux en stipulant une clause explicite en ce sens dans leur contrat de bail ;
- le bail précaire devra être conclu lors de l'entrée du locataire dans les lieux loués (et pas en cours de bail) ;
- le bail précaire ne devra pas être conclu à la suite d'un bail commercial avec le même locataire.

Le locataire pourra ainsi souscrire un bail précaire pour exercer [une activité commerciale saisonnière](#).

Zoom : Afin de veiller à respecter les conditions posées par la loi, LegalPlace vous

propose [un modèle de bail précaire](#), facilement personnalisable. Celui-ci contient toutes les mentions obligatoires requises et des clauses adaptées à votre situation peuvent également être incluses, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

La durée incompressible du bail professionnel

Contrairement au bail commercial, le [bail professionnel](#) est soumis à un régime légal plus souple et moins protecteur du locataire. Ainsi, l'encadrement de la [durée du bail professionnel](#) et de ses conditions de renouvellement est bien moins contraignant qu'en ce qui concerne les baux commerciaux.

Le bail professionnel est conclu pour une durée minimale de 6 ans, conformément à l'[article 57A de la loi du 23 décembre 1986](#). A l'arrivée du terme, il est tacitement reconduit pour une durée identique. Cependant, cette durée ne peut en aucun cas être réduite.

En effet, le bail professionnel sert à la location d'un bien immobilier pour l'exercice d'une activité exclusivement professionnelle, le plus souvent celle de profession libérale. **Or son intérêt même, réside dans la stabilité qu'il offre au bailleur et au locataire, cette stabilité étant par nature incompatible avec l'inconstance du bail précaire.**

Avantages du bail précaire pour le locataire

La faible [durée du bail](#) précaire représente un gros avantage pour les entrepreneurs qui lancent leur entreprise sans savoir si celle-ci durera réellement.

Cette solution leur permet ainsi de **limiter les risques en ne s'engageant que pour une durée réduite**. En cas de mauvais chiffres, l'entrepreneur pourra quitter les lieux à l'expiration du contrat.

A l'inverse, l'entrepreneur pourra aussi partir en cas de changement d'activité ou en cas de déménagement dans des locaux plus grands (dû à une augmentation du chiffre d'affaires et des effectifs par exemple).

[Bail professionnel gratuit à imprimer](#)

Avantages du bail précaire pour le bailleur

Lors de la signature d'un bail précaire, le locataire perd son droit au renouvellement

une fois la durée du bail écoulée : cela représente donc un avantage majeur pour le propriétaire qui ne sera pas obligé de lui verser d'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail (contrairement au cas du bail commercial classique).

Autre avantage pour le bailleur : **le locataire qui souhaite résilier un bail précaire doit respecter la durée initialement prévue au sein du contrat de bail, contrairement au bail commercial.** A défaut, il devra payer les loyers qu'il doit jusqu'à la fin du bail dérogatoire.