

Bail professionnel gratuit à imprimer

Description

Le [bail professionnel](#) est un contrat de location pour un local utilisé dans le cadre de l'exercice d'une activité libérale. Il peut être rédigé par les parties elles-mêmes ou à l'aide d'un modèle de bail professionnel gratuit disponible en ligne. Les parties peuvent également confier sa rédaction à un notaire ou à un avocat.

Son régime est assez souple en comparaison avec le [bail commercial](#) ou de le bail d'habitation. Toutefois, il nécessite de respecter certaines règles.

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 au premier semestre 2023. Restez connectés !

[Modèle de bail professionnel](#)

Qu'est-ce qu'un bail professionnel ?

Il existe différents types de baux utilisés dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle. Toutefois, ils ne sont pas tous régis par les mêmes règles. Ainsi, il ne faut pas confondre le bail professionnel et le bail commercial. Il s'agit en effet de 2 contrats bien distincts.

Présentation du bail professionnel

Le [bail professionnel](#) prévoit la location de locaux dédiés à l'exercice d'une activité qui n'est ni commerciale, ni agricole, ni industrielle. Par conséquent, le bail professionnel concerne essentiellement les **activités libérales**, réglementées ou non.

Ce type de bail ne peut pas servir pour la location de locaux autres qu'à usage professionnel. Il est strictement réservé à ce **seul usage**.

À noter : Si le local loué sert à la fois à une activité professionnelle et à l'habitation, alors il doit faire l'objet d'un bail mixte.

Distinction entre bail professionnel et bail commercial

[Le bail commercial et le bail professionnel](#) sont tous deux réservés à la **location de locaux à usage professionnel**. Toutefois, la nature de l'activité du locataire est différente et le régime applicable à chacun de ces baux n'est pas le même.

Voici un tableau comparatif de ces 2 types de baux :

	Bail professionnel	Bail commercial
Forme	Écrit	Aucune règle de forme. Le bail commercial verbal est valable. Toutefois, l'écrit reste fortement recommandé.
Objet	Mise en location de locaux en vue d'exercer une activité libérale	Mise en location de locaux pour l'exploitation d'un fonds de commerce. L'activité exercée est commerciale, industrielle ou artisanale.
Durée	6 ans minimum avec tacite reconduction	9 ans minimum et renouvelable
Droit au renouvellement	Absence de droit au renouvellement	Existence d'un droit au renouvellement

- Par le locataire : à tout moment à condition de respecter un préavis de 6 mois ;
- Par le locataire : à l'expiration de chaque période triennale ou à tout moment dans certains cas particuliers ;

Résiliation du bail

- Par le bailleur : uniquement à son expiration en prévenant le locataire du non renouvellement au moins 6 mois à l'avance.
- Par le bailleur : après chaque période triennale ou à tout moment en cas de faute du locataire.

Dépôt de garantie

Pas obligatoire.
Montant librement fixé lorsqu'il est prévu dans le contrat.

Montant librement fixé. Versement d'intérêts au bénéfice du locataire si le dépôt de garantie dépasse 3 ou 6 mois de loyers.

Loyer

Librement fixé par les parties

Librement fixé par les parties

Révision du loyer

Non imposée par la loi. Pas de possibilité de révision si ce n'est pas précisé dans le contrat.

Possibilité de révision tous les 3 ans ou par le biais d'une clause d'échelle mobile.

Cession ou sous-location

Libre (sauf en présence d'une clause contraire dans le contrat)

Soumise à autorisation du propriétaire

Quelles sont les principales caractéristiques du bail professionnel ?

Le bail professionnel bénéficie d'un régime relativement souple. En effet, il n'est pas strictement encadré par la loi. Par conséquent, les parties disposent d'une grande marge de manoeuvre quant au bail professionnel par lequel elles s'obligent.

Toutefois, l'exécution d'un bail professionnel nécessite de respecter certaines règles.

La rédaction du contrat

Le bail professionnel est obligatoirement formalisé par un écrit. **3 possibilités** s'offrent aux parties :

1. Rédiger le bail professionnel par acte sous seing privé (notamment à l'aide d'un modèle gratuit) ;
2. Rédiger le bail avec un avocat ;
3. Confier la rédaction du bail à un notaire.

La durée du bail et les modalités de renouvellement

Le bail professionnel a une durée minimum de **6 ans**. Toutefois, les parties peuvent parfaitement décider de signer un bail plus long.

Au terme du contrat, ce dernier est tacitement reconduit si aucune des parties n'a donné son congé. La **tacite reconduction** du bail vaut pour la même durée et dans les mêmes conditions.

Les règles relatives au loyer et à sa révision

Aucune disposition légale n'encadre le montant du loyer dans le cadre d'un bail professionnel. C'est donc **aux parties de fixer le montant** du loyer. Par ailleurs, le bail doit également préciser les modalités de paiement (mensuel, trimestriel, moyens de paiement, etc...).

De la même manière, la loi n'impose pas de modalités de révision du loyer.

Cependant, le bail peut inclure une **clause d'indexation** prévoyant une révision du loyer en fonction d'un indice. En l'absence de précision dans le contrat, le loyer reste

inchangé pendant toute la durée du bail.

La répartition des charges entre le locataire et le propriétaire

Encore une fois, il **appartient aux parties** de définir la répartition des [charges](#), impôts et taxes entre elles.

De manière générale, le bailleur se charge des gros travaux et le locataire des petits travaux d'entretien.

Lorsque rien n'est précisé dans le contrat, le propriétaire doit prendre en charge les **impôts fonciers et les frais d'assurance**.

L'établissement de l'état des lieux

[L'état des lieux](#) d'entrée et de sortie est obligatoire. Les parties peuvent le réaliser ensemble en respectant la règle du **contradictoire** ou faire intervenir un commissaire de justice.

En cas d'intervention d'un **commissaire de justice**, à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, les frais impliqués sont partagés à parts égales entre le bailleur et le locataire.

À noter : Si aucun état des lieux d'entrée n'est réalisé, alors les locaux sont présumés transmis en bon état.

Le dépôt de garantie

En principe, le locataire n'est pas obligé de verser un [dépôt de garantie](#). Néanmoins, il devra généralement le faire en pratique car le contrat peut le prévoir. Lorsqu'il est prévu au contrat, le montant du dépôt de garantie est fixé par les parties.

Le dépôt de garantie permet de couvrir d'éventuels dommages causés par le locataire dans les locaux.

En cas de restitution des locaux dans le même état que celui dans lequel ils étaient à l'entrée, le bailleur doit rembourser le dépôt de garantie à la sortie du locataire.

Attention : Afin de récupérer son dépôt de garantie, le locataire doit également avoir rempli toutes ses obligations contractuelles, notamment le paiement de tous ses loyers.

Comment le rédiger ?

Le bail professionnel prend nécessairement la forme d'un **écrit**. Les parties peuvent le rédiger seules ou utiliser un modèle gratuit de bail professionnel. Elles peuvent également confier sa rédaction à un avocat ou à un notaire.

Attention : Le bail professionnel doit être rédigé par un notaire dès lors qu'il est conclu pour une durée de plus de 12 ans.

Si la loi oblige les parties à rédiger le bail professionnel sous forme écrite, il n'existe **aucune règle concernant le fond**. Ainsi, les parties décident librement du contenu du bail.

Généralement, le bail professionnel contient les mentions suivantes :

- Identité et coordonnées des parties ;
- Qualité du bailleur s'il s'agit d'une personne morale ;
- Durée du bail et modalités de renouvellement ;
- Description du local objet de la location et de ses annexes éventuelles ;
- Destination et usage des locaux ;
- Obligations des parties ;
- Montant du loyer et conditions de paiement et de révision ;
- Répartition des charges entre les parties ;
- Informations sur le dépôt de garantie ;
- Informations relatives à la sous-location et à la cession du bail ;
- Clause résolutoire ;
- Juridiction compétente en cas de litige.

Par ailleurs, le propriétaire doit obligatoirement **y annexer** :

- l'état des lieux ;
- un diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT).

Zoom : Obtenez rapidement votre [bail professionnel](#) en complétant notre modèle gratuit en ligne ! Ce modèle vous permet de vous assurer de proposer un bail conforme et suffisamment précis pour prévoir un nombre important de situations susceptibles de se produire. Il vous suffit de compléter notre court formulaire, puis de télécharger le document généré.

Comment résilier un bail professionnel ?

Les règles relatives à la [résiliation du bail professionnel](#) ne sont pas les mêmes pour le locataire et pour le bailleur.

En effet, le locataire peut résilier le bail à **tout moment** et sans justification dès lors qu'il respecte un délai de **préavis de 6 mois**.

En revanche, le propriétaire ne peut pas résilier le bail avant son expiration. Il peut uniquement décider de ne **pas renouveler** le bail à expiration. Pour ce faire, il dispose lui aussi d'un délai de préavis de 6 mois pour avertir le locataire.

Dans tous les cas, le bailleur et le locataire doivent notifier leur décision par :

- lettre recommandée avec accusé de réception ;

OU

- acte de commissaire de justice.

Bon à savoir : Sauf indication contraire dans le contrat, le locataire peut également sous-louer ou céder son bail. Dans ce cas, il devra en informer le propriétaire.

Modèle de bail professionnel gratuit

LegalPlace met à disposition un **modèle de bail professionnel gratuit à imprimer**. En plus d'être conforme à la réglementation en vigueur, ce dernier a l'avantage d'être personnalisable selon votre situation. Vous n'aurez qu'à compléter les champs demandés avec vos informations, puis télécharger le document au format PDF, ou l'imprimer.

BAIL P

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

1. Le(s) Bailleur(s)

_____, _____ de _____
_____, _____

Désigné(s) ci-après, le "**Bailleur**" ;

Et, d'autre part,

2. Le(s) Preneur(s)

_____, _____ de _____

FAQ

Où trouver un contrat de bail gratuit ?

Il existe de nombreux modèles de baux disponibles sur divers sites spécialisés. Par exemple, le site de LegalPlace propose des modèles de baux conformes à la réglementation et complets, à adapter à la situation des parties.

Qui peut faire un bail professionnel ?

Le bail professionnel concerne uniquement les locaux loués pour l'exercice d'une activité professionnelle libérale. Les parties peuvent rédiger le contrat elles-mêmes ou passer par un avocat ou un notaire.

Quelle est la durée du bail professionnel ?

Le bail professionnel a une durée minimum de 6 ans. Les parties ne peuvent pas conclure un bail professionnel pour une durée inférieure. En revanche, elles peuvent parfaitement prévoir une durée plus longue.