

Bail professionnel ou bail commercial : comment choisir ?

Description

Le bail professionnel ou commercial est une convention conclue entre un bailleur et un preneur, qui souhaite [louer les locaux](#) afin de les utiliser pour exercer son activité professionnelle. Toutefois, le bail professionnel et le bail commercial ne s'adressent pas à la même catégorie de locataires.

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 commercial](#)[Modèle de bail professionnel](#)

Bail professionnel ou commercial : l'activité du preneur

Le bail commercial pour les activités commerciales, agricoles et artisanales

Le bail commercial, ou bail 3-6-9, est une convention portant sur un local à usage commercial, artisanal ou agricole. Le preneur pourra alors exploiter un fonds de commerce ou un fonds artisanal dans les locaux faisant l'objet d'un bail commercial.

Le bail commercial est régi par [les articles L145-1 et suivants du Code de Commerce](#). La convention doit être formalisée par écrit et décrire précisément la nature des activités du locataire. Les parties peuvent s'entendre pour insérer une clause limitant l'usage des locaux à des activités prédéterminées ou, au contraire, inclure une clause dite « tous usages » ne prévoyant pas de restrictions.

Bon à savoir : Afin d'encadrer au mieux la relation contractuelle entre le bailleur et le preneur, des clauses spécifiques peuvent être insérées dans le contrat telles que [la clause résolutoire](#) ou [la clause d'échelle mobile](#).

A noter : Il est tout à fait possible de conclure un [bail commercial avec une association](#).

Le bail professionnel pour les activités libérales

À la différence du bail commercial, [le bail professionnel est destiné aux professions libérales](#) réglementées telles que les avocats, les médecins ou les notaires.

Le bail professionnel s'applique également aux autres professions libérales non réglementées qui réalisent des bénéfices non commerciaux (BNC). Il s'agit notamment des consultants, des apporteurs d'affaires ou des conseillers en gestion ou en stratégie.

Zoom : Si vous souhaitez conclure de tels contrats, **LegalPlace** met à votre disposition un [modèle de bail commercial](#) et un modèle de bail professionnel rédigés par des avocats expérimentés ! Il vous suffit de remplir un questionnaire et votre contrat sera conforme à vos besoins et personnalisé : une **solution simple, efficace et rapide**.

Les règles encadrant l'exécution du bail professionnel ou commercial

Le bail commercial est conclu, en principe, pour **une durée de neuf ans**. Il est toutefois possible de prévoir contractuellement une durée plus longue.

Le loyer du bail commercial est librement fixé par les parties. En ce qui concerne [la révision du loyer](#), les parties peuvent convenir de l'insertion d'une clause d'échelle mobile permettant une révision triennale. La révision est [calculée suivant l'indice ILC](#) ou ILAT selon l'activité du preneur.

Bon à savoir : L'ILC ne peut pas s'appliquer pour les activités exercées dans des immeubles à usage exclusif de bureaux, les activités exercées dans des plateformes logistiques ou les activités industrielles. L'ILAT, quant à lui, est un indice réservé aux activités tertiaires.

S'agissant du bail professionnel, celui-ci est conclu pour **une durée minimum de six ans**. Là encore, les parties peuvent toutefois prévoir une durée plus longue dans les stipulations de la convention.

Le loyer du bail professionnel peut, lui aussi, être révisé. Une clause doit toutefois être stipulée à cet effet. [La révision du bail professionnel sera calculée selon l'indice ILAT \(indice des loyers des activités tertiaires\) ou l'ICC \(indice du coût de la construction\).](#)

Quelle répartition des charges pour le bail professionnel ou commercial ?

[La loi Pinel du 18 juin 2014](#), entrée en vigueur le 1er septembre 2014, a modifié en profondeur le statut des baux commerciaux, notamment en ce qui concerne la répartition des charges.

En principe, dans le cadre des baux commerciaux, la répartition des charges est librement répartie entre les cocontractants. Toutefois, la loi Pinel pose une restriction en ce qui concerne les grosses réparations, consacrées par [l'article 606 du Code Civil](#).

En revanche, la loi est silencieuse en ce qui concerne [la répartition des charges du bail professionnel](#). Ce sont ainsi les parties qui doivent définir ensemble des charges qui incombent au bailleur et celles qui incombent au preneur.

Attention ! La jurisprudence insiste quand même sur le fait que les charges auxquelles le locataire est tenu doivent être expressément mentionnées dans le contrat de bail professionnel.

Bail professionnel ou commercial : quid du renouvellement du bail ?

L'autre différence majeure permettant de distinguer le bail professionnel du bail commercial est le renouvellement de la convention.

En effet, dans le cadre d'un bail commercial, le locataire dispose de la [propriété commerciale](#) lui offrant le droit au renouvellement du bail. Si le bailleur refuse, le locataire pourra demander dans un délai de deux ans, [une indemnité d'éviction](#) à titre de compensation. Celle-ci permettra de couvrir les frais de déménagement, la perte ou le transfert du fonds de commerce ou du fonds artisanal ainsi que les frais éventuels d'emménagement dans un nouveau local commercial tels que [le pas de porte](#), appelé aussi droit au bail.

Toutefois, dans certaines conditions, le bailleur n'est pas tenu au paiement de l'indemnité d'éviction. Il s'agit :

- **Des motifs graves et légitimes** tels que des impayés répétés du loyer et/ou des charges locatives ;
- **De la nécessité d'effectuer des travaux de construction ou de reconstruction** : dans ce cas, le bailleur doit offrir un local équivalent au preneur lui permettant d'exercer son activité professionnelle ;
- **D'un immeuble insalubre et dangereux** dont un arrêté préfectoral aurait donné l'interdiction d'y habiter par exemple ;
- **D'un contrat qui n'aurait pas dû être soumis au régime des baux commerciaux.**

En revanche, dans le cadre d'un bail professionnel, le locataire ne bénéficie pas d'un droit au renouvellement du bail. Le bailleur peut, en revanche, proposer un [renouvellement au bail professionnel](#) mais avec de nouvelles conditions telles qu'une révision du loyer par exemple. Le cas échéant, la reconduction du bail professionnel peut être tacite.

La résiliation du bail professionnel ou commercial

Une dernière différence majeure consiste en la résiliation du bail commercial ou professionnel.

Dans le cadre d'un bail commercial, le locataire dispose d'une **faculté triennale de résiliation**. Cela signifie qu'il peut notifier son congé au bailleur au bout de trois, six ou neuf ans en respectant **un préavis de six mois**.

S'agissant du bailleur, celui-ci ne dispose de la faculté triennale de résiliation que pour l'un des motifs suivants :

- La construction ou la reconstruction de l'immeuble ;
- La surélévation de l'immeuble ;
- L'exécution de travaux prescrits ou autorisés.

En revanche, dans le cadre d'un bail professionnel, le bailleur et le locataire peuvent décider de ne pas renouveler le bail en respectant un préavis de six mois avant l'échéance prévue dans le contrat. Le locataire peut également donner congé au bailleur en cours d'exécution du contrat de bail en respectant un préavis de six mois.

La requalification d'un bail professionnel en bail commercial

Il est possible d'ouvrir une action en justice pour demander une requalification judiciaire du bail professionnel en bail commercial.

D'après [l'article L145-60 du Code de Commerce](#), les actions relatives au bail commercial se prescrivent par **deux ans**. Quant au point de départ de ce délai, la jurisprudence a relevé à plusieurs reprises que le délai courrait à compter de la conclusion du contrat de bail professionnel.

Toutefois, le demandeur réclamant la requalification du bail professionnel en bail commercial devra rapporter la preuve par tout moyen que la convention en cours d'exécution rentre dans le champ d'application de la réglementation relative aux baux commerciaux.

Il est également possible de prévoir une requalification d'une convention d'occupation précaire, appelé aussi bail dérogatoire, en bail commercial. Pour rappel, une convention d'occupation précaire est un contrat utilisé pour la location de locaux où sera exploité un fonds commercial, industriel ou artisanal. La seule différence avec le bail commercial réside dans la durée du contrat. En effet, tandis qu'un bail commercial est conclu, en principe, pour une durée de neuf ans, la convention d'occupation précaire ne peut excéder [une durée totale de 36 mois](#), renouvellements éventuels inclus.

Tableau comparatif bail commercial et bail professionnel

Voici un tableau comparatif exposant les différences entre le bail professionnel et le bail commercial :

	Bail commercial	Bail professionnel
Activités du locataire	Activités commerciales, industrielles, artisanales ou agricoles	Professions libérales réglementées et non réglementées
Durée du bail	9 ans minimum	6 ans minimum
Révision du loyer	ILC ou ILAT	ICC ou ILAT
Répartition des charges locatives	Fixée entre les parties sauf pour les grosses réparations qui incombent au bailleur	Fixée librement entre les parties
Droit au renouvellement du bail	Droit d'ordre public accordé au locataire par la propriété commerciale	Pas de droit accordé
Résiliation anticipée du bail par le locataire	Faculté de résiliation triennale en respectant un préavis de 6 mois	Possible à tout moment respectant un préavis
Résiliation anticipée par le bailleur	Faculté de résiliation triennale dans des cas très précis évoqués ci-dessus	Impossible

Bail à usage professionnel et d'habitation : l'alternative du bail mixte

[Le bail mixte](#) peut constituer une alternative intéressante pour obtenir un local qui sert à la fois d'habitation principale et de lieu d'exercice de l'activité du locataire.

Toutefois, pour conclure un bail mixte, il est nécessaire de remplir certaines conditions :

- **Le local constitue la résidence principale du locataire** : les cas de résidence secondaire, habitation provisoire ou occasionnelle sont exclus ;
- **Le local constitue le lieu d'exercice de l'activité professionnelle du locataire** ;

- **Le bailleur doit avoir donné son autorisation** pour une location à usage mixte lors de la signature du contrat de bail ou, à défaut, délivrer une autorisation expresse ou tacite ;
- **Une autorisation administrative préalable** doit être obtenue pour convenir d'une location à usage mixte, sauf exceptions.