

Préavis réduit de bail professionnel : tout savoir en 3 minutes

Description

Le [bail professionnel](#) concerne principalement les professions libérales. Le locataire doit respecter un préavis de 6 mois avant de quitter le bien. Il est toutefois possible de rompre un bail professionnel et donc de bénéficier d'un préavis réduit.

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](#)

La fin d'un bail professionnel

Le bail professionnel est un contrat particulier réservé à certains types de professions. Sa durée et son renouvellement sont soumis à des règles spécifiques. Par ailleurs, le loyer d'un bail professionnel est négocié librement entre les parties. Pour finir, la fin du bail professionnel est soumise à six mois de préavis. L'ensemble de ces modalités est défini à [l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) tendant à favoriser l'investissement locatif, [l'accession à la propriété](#) de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. En particulier, il convient de mettre en évidence les modalités de fin d'un bail professionnel ainsi que de souligner l'importance de l'état des lieux au moment de la sortie du bail professionnel.

Durée et renouvellement du bail professionnel

La durée minimale affectée à un bail professionnel est de 6 ans. Cette durée est la durée normale de préavis dans le cadre d'un bail professionnel. Il est reconduit de manière tacite pour la même durée, sans formalité particulière à remplir. Le bailleur peut dénoncer le contrat à l'issue du délai : il n'y a pas de droit automatique au renouvellement.

Attention ! Il existe qu'un seul cas qui peut déroger à la règle 3, 6, 9. Le [bail professionnel dérogatoire](#) est soumis aux mêmes obligations que les baux professionnels tout en ayant une durée moindre.

Fin du bail professionnel

Dans le cadre d'un bail professionnel, le locataire peut quitter les lieux à tout moment. Il doit toutefois respecter un préavis de 6 mois. Il peut ainsi donner congé à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) ou par acte d'huissier. Il faut ici souligner que la date de notification du congé est celle de l'expédition de la lettre (et non celle de sa réception), le cachet de la Poste faisant foi.

De son côté, le bailleur doit attendre l'expiration du contrat de location et ne pas le renouveler. En outre, il faut noter que si une des parties ne souhaite pas renouveler le contrat qui arrive à expiration, il doit notifier l'autre partie en respectant un préavis de 6 mois.

Pour finir, trois particularités entourent la fin du bail professionnel :

- Le congé donné n'a pas à être motivé ;
- En cas de reprise pour vente, le locataire ne dispose pas d'un droit de préemption ;
- Le bailleur ne verse pas d'indemnité d'éviction au locataire s'il ne renouvelle pas le bail.

État des lieux dans un bail professionnel

Il est nécessaire de réaliser un [état des lieux d'entrée et de sortie du bail professionnel](#). Ce dernier peut être réalisé à l'amiable ou par l'intervention d'un commissaire de justice. Dans ce dernier cas, les frais relatifs à l'intervention de l'huissier sont partagés entre les parties. Une telle obligation est définie à [l'article 57 B de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. L'état des lieux au terme du bail professionnel peut donner lieu à une restitution du [dépôt de garantie](#) au locataire si celui-ci a bien réalisé l'ensemble de ses obligations contractuelles.

Résilier un bail professionnel

[Résilier un bail professionnel](#) permet de mettre fin aux relations contractuelles entre les parties. En conséquence, le bail prend fin sans aucun préavis. Il convient alors de différencier la résiliation par le bailleur et la résiliation par le locataire. Pour finir, il faut

souligner qu'il existe des cas particuliers permettant la résiliation du bail professionnel.

La résiliation par le bailleur

Étant donné que le bailleur doit attendre la fin du contrat pour donner congé au locataire, la résiliation est la seule option à sa disposition pour mettre fin aux relations contractuelles. Cette résiliation du bail commercial peut intervenir si le locataire n'exécute pas ses obligations ; ces dernières découlant de clauses du contrat. Il faut alors souligner que la résiliation est différente dépendamment de la présence ou de l'absence d'une clause résolutoire dans le contrat de location.

Présence d'une clause résolutoire dans le contrat de location

Si le bail professionnel contient une clause résolutoire, le bailleur peut résilier le contrat de plein droit si le locataire manque à ses obligations ; en particulier en cas de retards ou de non-paiement du loyer. Une clause résolutoire peut être définie comme une clause présente dans le contrat de location et prévoyant la résiliation du contrat de plein droit si l'une des parties manque à une de ses obligations. Une clause résolutoire permet d'éviter d'avoir recours au juge pour mettre fin au bail professionnel.

Dans la majorité des cas, la clause résolutoire d'un bail professionnel impose une mise en demeure par voie d'huissier. La résiliation est alors effective à l'issue du délai accordé dans la mise en demeure. Il est nécessaire de saisir le juge afin d'obtenir un titre exécutoire et ainsi faire expulser le locataire. Le titre exécutoire permet également de récupérer les loyers impayés. Le juge a une marge d'appréciation relativement réduite : il ne peut que constater les manquements et prononcer la résiliation du contrat si ces derniers sont avérés.

Absence d'une clause résolutoire dans le contrat de location

Dans le cas où le bail professionnel ne contient pas de clause résolutoire, le bailleur doit faire une demande de résiliation devant le tribunal d'instance dont dépend le lieu où se trouve le bien loué. Dans ce cas, le juge dispose d'un grand pouvoir d'appréciation quant aux manquements du locataire. Il n'est pas obligé de prononcer la résiliation mais simplement accorder des dommages et intérêts au bailleur par exemple.

En tout état de cause, il est évident que seuls les faits suffisamment graves justifient la [résiliation anticipée du bail professionnel](#). On distingue, en particulier, le défaut de paiement, la sous-location si elle est interdite, l'inexécution de travaux, le changement

de destination des locaux, ou encore l'abus de jouissance.

La résiliation par le locataire

Dans un bail professionnel, le locataire a la possibilité de quitter le bien à tout moment (y compris dès la première année). Il doit simplement respecter un préavis de six mois. Ce dernier doit être notifié au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) ou par voie d'huissier. Le congé délivré par le locataire n'a pas à être motivé. Dans un bail professionnel, il est impossible pour le locataire de bénéficier d'un préavis réduit. Une telle impossibilité résulte de la possibilité qui lui ait donné de quitter le bien à tout moment.

Cas particuliers de résiliation du bail professionnel

Le premier cas particulier de résiliation automatique du bail est celui de la destruction totale du local professionnel. Il faut, par ailleurs, souligner qu'en cas de destruction partielle du local, le preneur peut demander au bailleur une diminution du prix ou la résiliation du bail. L'ensemble de ces éléments est précisé à [l'article 1722 du Code civil](#).

En outre, il est important de mettre en lumière que le bail professionnel peut aussi prévoir une résiliation en cas d'événements déterminés. Ces événements doivent être clairement inscrits dans le bail et ne doivent pas laisser de place à l'interprétation.

Le bail professionnel concerne principalement les professions libérales. Le locataire doit respecter un préavis de 6 mois après avoir notifié le propriétaire de sa volonté de quitter le bien. Il est toutefois possible de rompre un bail professionnel et donc de bénéficier d'un préavis réduit.