

Durée du bail professionnel

Description

Le [bail professionnel](#) est un contrat de location portant sur un local dédié à un exercice professionnel civil. Ce contrat de bail est donc particulièrement adapté à l'exercice d'une profession libérale.

Il se distingue du [bail commercial](#) par sa souplesse, notamment pour ce qui est de sa durée et de [son renouvellement](#).

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](#)

Quelle est la durée d'un bail professionnel ?

La [loi N°86-1290 du 23 décembre 1986, en son article 57 A](#) fixe la durée minimale du bail professionnel à **6 ans**.

Ainsi, il se distingue du [bail d'habitation](#), qui est conclu pour une durée minimale de 3 ans, et du bail commercial dont la durée minimale est de 9 ans.

Le critère de durée pourrait laisser croire que le bail professionnel est bien moins protecteur des droits du locataire que le bail commercial. La raison de cette différence pourrait se trouver dans la nature des preneurs dans les deux cas.

En effet, le bail commercial est conclu par des commerçants ou artisans, dans le but d'exploiter une activité commerciale ou artisanale.

A contrario, le bail professionnel est conclu dans le cadre de l'exploitation d'une activité qui ne se veut **ni commerciale, ni artisanale, ni agricole, ni industrielle**. C'est une convention spécifiquement [dédiée aux professions libérales](#). Il peut s'agir de professions libérales réglementées (avocat, médecin, notaire), ou de professions libérales non réglementées (apporteur d'affaires par exemple).

Ce bail ne peut être conclu que par les professions générant des revenus soumis au régime fiscal des **bénéfices non commerciaux** (BNC).

De plus, le contrat de bail professionnel est obligatoirement un **écrit**. Puisque cet écrit n'est pas soumis à une forme particulière, il peut être rédigé par les parties, par un notaire, ou être contresigné par un avocat.

Bon à savoir : Il est important de savoir dans quel cas utiliser le [bail professionnel ou commercial](#). Le bail commercial est généralement adapté pour les professionnels inscrits au RCS tels que les commerçants, ou les artisans inscrits au répertoire des métiers. Si un professionnel libéral souhaite conclure un bail commercial, il doit obtenir l'accord du propriétaire des locaux. A ce moment, les dispositions légales du bail commercial lui seront applicables.

Il est important de préciser que le bail professionnel ne peut être conclu que pour un **usage exclusivement professionnel du local**. Dès lors que le projet du preneur est d'utiliser le local également à des fins non professionnelles, comme par exemple s'il souhaite y résider, il devra conclure [un bail mixte](#).

Peut-on prévoir une durée plus longue pour un bail professionnel ?

Les parties au contrat de bail professionnel peuvent tout à fait convenir d'une **durée supérieure à 6 ans**, puisque la durée de 6 ans inscrite dans la loi n'est qu'une durée minimale.

Elles devront donc mentionner cette durée (par exemple 12 ans ou 9 ans) au sein de leur contrat. En général, le bailleur préférera garder une durée de 6 ans afin de pouvoir **renégocier un nouveau loyer** à terme ou mettre fin au contrat.

Toutefois, dans certains cas de figure, si le locataire est en position de force ou si le bailleur souhaite sécuriser son loyer sur le long terme, une durée plus longue pourra être convenue entre les cocontractants.

Bon à savoir : Les règles en matière de durée du contrat de location professionnelle sont plus souples qu'en matière de bail commercial qui, lui, ne peut être conclu que pour une durée minimale de 9 ans.

Pour des durées très longues, il peut être intéressant de recourir au [bail emphytéotique administratif](#).

Attention: Les baux professionnels d'une durée supérieure à 12 ans doivent être établis devant un notaire.

Est-ce possible de conclure un bail professionnel avec une durée plus courte?

La durée du bail professionnel est **incompressible**. Autrement dit, on ne peut conclure ce contrat de location pour une durée inférieure au minimum légal de 6 ans.

Ceci a pour conséquence l'impossibilité de conclure un contrat de [bail professionnel précaire](#), étant donné que la durée ne peut être revue à la baisse. Il s'agit là d'un autre point de différence avec le bail commercial. En effet, ce dernier permet une modulation à la baisse de la durée du contrat. Celle-ci peut être ramenée à 6 ans ou à 3 ans.

Quel est le contenu du bail professionnel?

Le contenu du bail professionnel est librement fixé par les parties.

Il faut seulement que le contrat soit un **écrit** et qu'il contienne **les clauses habituelles et communes** à tous les contrats de location, à savoir:

- **L'identité des parties;**
- La **description du local** (et des locaux annexes);
- La **durée** du bail ;
- Le **montant du loyer** , les conditions de paiement et de révision de celui-ci : tout est librement fixé par le bailleur et locataire dans le bail professionnel;
- La **répartition des charges** ;
- Les **obligations** de chacune des parties.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE), le diagnostic amiante, l'état des risques naturels, miniers et technologiques et l'état des lieux des locaux, s'il a été réalisé, doivent également être annexés au contrat de bail professionnel par le bailleur.

Qui peut résilier le bail professionnel?

Le bail professionnel peut être résilié soit par le locataire, soit par le bailleur.

La résiliation par le locataire

Le locataire d'un bail professionnel peut **rompre le contrat à tout moment**. Cette liberté de résiliation est néanmoins encadrée par le respect d'un certain formalisme. En effet, le locataire qui souhaite mettre un terme à son contrat avant le terme de celui-ci doit :

- **Notifier le bailleur** par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte d'un commissaire de justice;
- Respecter un **préavis de 6 mois**.

Bon à savoir: A la différence du bail commercial, le locataire n'est pas tenu de rester dans les lieux pendant une période minimale de 3 ans.

La résiliation par le bailleur

Contrairement au locataire, le bailleur **ne dispose pas de la possibilité de résilier le contrat avant son terme**. Il devra donc attendre l'arrivée du terme du contrat (6 ans ou durée modulée entre les parties) pour le faire.

Ainsi, à l'arrivée du terme, il devra **notifier le locataire** de son intention de mettre un terme au contrat, et donc de ne pas le reconduire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Il devra également **respecter un préavis de 6 mois**.

A noter: en cas de litige concernant la reconduction ou la résiliation du contrat de bail, c'est le tribunal judiciaire du ressort dans lequel se situe le local professionnel qui sera compétent pour avoir à connaître du litige.

Puis-je bénéficier d'un préavis réduit à l'issue du bail professionnel ?

Comme vu précédemment, pour mettre fin au bail professionnel, bailleur et locataire doivent respecter un **préavis de six mois**. Aucune disposition légale ne prévoit un préavis réduit de résiliation du contrat de bail professionnel.

Toutefois, le bail professionnel laisse une grande place à la **liberté contractuelle**. C'est pourquoi, les parties peuvent prévoir, dans les dispositions du contrat, des modalités spécifiques de résiliation du bail professionnel telles qu'un préavis réduit ou un formalisme particulier.

Fin de la durée du bail professionnel : reconduction tacite ou résiliation?

À l'arrivée du terme du contrat, deux possibilités s'offrent aux parties :

- la tacite reconduction du contrat;
- ou la résiliation du contrat.

La reconduction tacite du contrat de bail professionnel

Le principe est posé à l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986. Le bail professionnel **est reconduit tacitement** sans aucune formalité.

En clair, sans que les parties n'aient besoin d'élaborer un nouvel écrit (contrat ou avenant), le contrat de location professionnelle est automatiquement reconduit. Un nouveau contrat succède donc à l'ancien.

En effet, le code civil prévoit que la reconduction tacite produit les mêmes effets qu'un renouvellement. Il y a donc **création d'un nouveau contrat, pour une durée, cette fois-ci, en principe indéterminée**.

Mais les parties pourront déroger à cette clause de durée dans le cadre d'une reconduction tacite. En matière de bail professionnel, lors de la reconduction tacite, les parties en règle générale prévoient une durée identique à celle de l'ancien contrat.

Bon à savoir : En cas de renouvellement du bail professionnel, notamment si celui-ci est à l'initiative du bailleur, [une révision du montant du loyer](#) peut être prévue. Cette dernière est calculée sur la base d'un indice. Dans le cadre d'un bail professionnel, les parties au contrat peuvent librement choisir [entre l'ILC ou l'ILAT](#) concernant la révision du loyer.

La résiliation du contrat de bail professionnel à son terme

La tacite reconduction n'est toutefois possible qu'en l'absence d'une dénonciation

effectuée par le bailleur. En effet, si à **l'expiration du terme** le bailleur ne souhaite pas poursuivre la relation contractuelle, il pourra choisir de **ne pas renouveler le contrat**.

Il devra donc donner congé au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de 6 mois.

Quel droit au renouvellement pour un bail professionnel ?

Contrairement au bail commercial, le locataire d'un bail professionnel ne bénéficie pas de la propriété commerciale. Pour rappel, la propriété commerciale est un outil juridique offrant un droit au renouvellement du bail commercial au locataire.

En effet, dans le cadre d'un contrat de location commerciale, si le bailleur refuse l'offre de renouvellement du locataire, alors il doit verser une indemnité d'éviction à ce dernier au titre de compensation financière. Le montant de l'indemnité d'éviction est fixé entre les parties ou par un expert. Celui-ci doit couvrir notamment:

- les **frais de déménagement**,
- le pas de porte,
- la **perte ou le transfert** du fonds de commerce.

En revanche, dans le cadre d'un bail professionnel, **la propriété commerciale ne s'applique pas**. Cela signifie que le bailleur et le locataire peuvent faire des offres de renouvellement du contrat à l'autre partie. Toutefois, en cas de refus du bailleur, celui-ci ne doit aucune indemnité d'éviction au locataire.

Ainsi, **chaque partie peut s'opposer librement au renouvellement du contrat** sans avoir besoin de justifier d'un motif légitime et sans versement d'une contrepartie financière.

Est-ce possible de céder et sous louer un bail professionnel?

Si l'interdiction de la cession et de la sous-location du bail n'est pas expressément mentionnée dans le bail, alors le locataire **peut légitimement céder ou sous louer** son bail professionnel.

Toutefois, la cession ou la sous-location, le cas échéant, doivent être signalées au bailleur.

Parfois, le bail peut contenir une clause particulière qui prévaudra sur l'autorisation de principe et indiquera les modalités à mettre en oeuvre pour céder ou sous louer le bail professionnel (rédaction d'un acte authentique, agrément préalable du successeur, etc.)

A noter: si le locataire décide de sous-louer son bail, le locataire principal reste tenu responsable de l'exécution des obligations contenues dans le bail au même titre que s'il occupait le local.

Tableau récapitulatif des différences entre bail professionnel et bail commercial

	Bail professionnel	Bail commercial
Durée	6 ans minimum	9 ans minimum
Activités exercées	Activités civiles (professions libérales)	Activité agricoles, commerciales, artisanales, industrielles
Renouvellement	Pas de renouvellement	Droit au renouvellement
Indemnité d'éviction	Pas d'indemnité d'éviction en cas de non renouvellement par le bailleur	Indemnité d'éviction versée si non renouvellement pas le bailleur
Bail précaire/dérogatoire	Pas de bail précaire (durée incompressible)	Possibilité de bail dérogatoire (durée inférieure au minimum légal)

Zoom : LegalPlace vous propose d'obtenir votre [bail professionnel gratuit](#) en répondant à un formulaire en quelques minutes seulement. Après avoir répondu à toutes les questions, votre [bail professionnel](#) sera disponible en PDF ainsi qu'au format Word. Il vous suffira de le télécharger, de l'imprimer, de le signer pour finaliser la conclusion du contrat.

FAQ

Quelle est la durée d'un bail professionnel ?

La loi fixe la durée minimale du bail professionnel à 6 ans.

Peut-on prévoir une durée plus courte pour un bail professionnel ?

La durée du bail professionnel est incompressible. Autrement dit, il est impossible de conclure un bail professionnel pour une durée inférieure au minimum légal de 6 ans.

Comment résilier un bail professionnel ?

Le bail professionnel peut être résilié soit par le locataire soit par le bailleur. Le locataire d'un bail professionnel peut rompre le contrat à tout moment en notifiant son bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception (ou par acte d'huissier) sous réserve du respect d'un préavis de 6 mois. Le bailleur lui, ne dispose pas de la faculté de résilier le bail professionnel avant son terme. Il devra donc attendre l'arrivée du terme (6 ans ou durée modulée) pour notifier le locataire de son intention de mettre un terme au bail. Dans ce cas, il devra également respecter un préavis de 6 mois.