

Résilier un bail professionnel

Description

La résiliation d'un bail professionnel obéit à une réglementation spécifique, et varie selon que la résiliation soit à l'initiative du bailleur ou du locataire.

Il est à noter que le [bail professionnel](#) contrairement au bail commercial est utilisé pour la location de locaux destinés à des professionnels n'exerçant une activité ni commerciale, ni artisanale, ni agricole.

[Modèles de contrats de location](#)

Quel est le cadre de la résiliation et du renouvellement du bail professionnel ?

Le bail professionnel est encadré par les dispositions du code civil relatives au bail de droit commun ainsi que par l'[article 57 A de la loi du 23 décembre 1986](#) qui été modifié par l'[article 43 de la loi du 4 août 2008](#).

Ainsi, même si le bail commercial et le bail professionnel sont souvent confondus eu égard au fait qu'ils sont tous les deux utilisés pour la location de locaux professionnels, ils ne permettent pas d'exercer les mêmes activités et sont régis par différentes dispositions.

En effet, le bail professionnel concerne principalement **les professions libérales réglementées** (les médecins, les avocats).

Il est également utilisé par des professionnels relevant des bénéfices non commerciaux (BNC).

De plus, il est **conclu pour une durée minimale de 6 ans**.

LegalPlace met à votre disposition un modèle gratuit de [bail professionnel prêt à imprimer](#).

A noter : le bail professionnel est toutefois moins protecteur que le bail commercial. En revanche, et par dérogation, il peut être soumis au statuts des baux commerciaux, conformément à l'[article L.145-2, 7° du code de commerce](#).

Le [renouvellement du bail professionnel](#) s'effectue lors du terme de celui-ci.

Cependant, chacune des parties peut s'y opposer sans devoir verser une contrepartie financière appelée indemnité d'éviction ou justifier d'un motif légitime à la différence du bail commercial.

Concernant la résiliation d'un tel bail, les modalités sont détaillées dans les paragraphes suivants.

Quelles sont les modalités de résiliation du bail professionnel à l'initiative du bailleur ?

Pour le bailleur, les modalités de résiliation du bail professionnel sont assez strictes. Il ne peut pas résilier le contrat avant le terme.

En effet, en principe le bailleur **peut résilier le bail du locataire seulement au terme du bail**, à savoir une fois que les 6 ans sont écoulés.

Ainsi, si le bailleur résilie le bail lors de ce terme, il ne doit pas d'indemnité au locataire contrairement au bail commercial. En effet, le bail professionnel n'ouvre pas d'office un droit au renouvellement.

Par conséquent, au terme des 6 ans **plusieurs situations peuvent se produire**, à savoir :

- Aucune des parties ne se manifestent : le bail est tacitement reconduit aux mêmes conditions et pour une même durée que la durée initiale ;
- Le bailleur refuse le renouvellement et résilie le contrat ;
- Le bailleur souhaite renouveler le contrat à de nouvelles conditions notamment pour [réviser le loyer du bail professionnel](#) ou s'il estime et prouve qu'il existe un [motif légitime et sérieux](#) à cela.

Pour résilier le contrat, le bailleur doit impérativement **respecter un préavis de 6 mois avant le terme**.

Le contrat de bail professionnel **peut contenir des clauses résolutoires**. De telles clauses permettent la résiliation automatique en cas de manquement par l'une ou

l'autre des parties à ses obligations contractuelles, après la délivrance d'un acte d'huissier.

Cependant l'exercice d'une telle **clause se limite aux manquements suivants**, à l'inverse elle sera réputée non écrite :

- Un défaut de paiement du loyer ou des charges locatives ;
- Le non versement d'un caution si celle-ci est demandée ;
- L'absence d'assurance pour les risques locatifs ;
- La violation de l'obligation de jouissance paisible des lieux.

Enfin, en l'absence de clause résolutoire le bailleur peut **demandeur la résiliation judiciaire du bail** professionnel en justice en cas de manquements du locataire à ses obligations locatives.

Zoom : Il est conseillé de faire appel à un professionnel afin de disposer d'un contrat conforme aux réglementations en vigueur. Ainsi, LegalPlace met à votre disposition des [modèles de contrat de location](#). Ceux-ci sont facilement personnalisables et s'adaptent à votre situation, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Quelles sont les modalités de résiliation d'un tel bail à l'initiative du locataire ?

Les modalités de [résiliation du bail par le locataire](#) sont beaucoup plus souples.

En effet, le locataire peut **résilier le contrat de bail à tout moment** sans avoir à motiver sa décision.

A cette fin, il doit seulement envoyer un congé au bailleur l'informant de sa décision de quitter les lieux **en respectant un préavis de 6 mois**.

En outre, toute stipulation contractuelle imposant un délai plus long est nulle ([Cass. Civ. 3ème, 2 février 2000, n°98-15.675](#)).

Dans ce cas, c'est ce qu'on appelle la [résiliation anticipée du bail professionnel](#).

Attention : cette possibilité de résilier le bail à tout moment pour le locataire est d'ordre public et ne saurait être tenue en échec par une clause dissuasive contenue dans le contrat de bail.

A l'instar du bailleur, le locataire dispose également de la possibilité de ne pas

renouveler le contrat de bail professionnel.

A cette fin, il doit délivrer un congé dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

Enfin, dans tous les cas lors du départ du locataire, les parties doivent réaliser un état des lieux du bail professionnel.

A noter : dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation , le locataire peut bénéficier d'un préavis réduit à 1 mois notamment des pour la résiliation du bail en zone tendue . En revanche, il n'existe pas de préavis réduit pour le bail professionnel. Le préavis de 6 mois doit donc être, à tout prix, respecté.

Dans tous les cas, le non-respect du préavis légal par l'une des parties peut **donner lieu au versement de dommages et intérêts** à l'autre partie en réparation du préjudice subi.

La résiliation du **bail professionnel**



LegalPlace.

Quelle est la différence entre le bail professionnel et le bail commercial en termes de résiliation ?

Comme vu précédemment, le bail professionnel **est nettement moins protecteur que le bail commercial**

, puisqu'il est soumis à une réglementation spécifique.

A ce titre, voici un tableau récapitulatif rappelant les différences majeures entre ces deux types de baux.

	Bail professionnel	Bail commercial
Refus de renouvellement par le locataire		Oui, sans aucune indemnité
Refus de renouvellement par le bailleur	Oui, sans aucune indemnité	Oui, mais en octroyant une indemnité d'éviction due grâce à la propriété commerciale
Droit de résiliation du locataire	Oui, à tout moment, en respectant un préavis de six mois	Oui, à l'issue de chaque période triennale (3 ans, 6 ans ou 9 ans)
Droit de résiliation du bailleur	Oui, mais seulement à l'expiration du bail en respectant un préavis de six mois	Seulement en commun accord avec le locataire sauf faute de ce dernier

Quelle est la forme de la résiliation du bail professionnel ?

La résiliation d'un bail professionnel est **obligatoirement effectuée grâce à un support écrit**.

En pratique, la partie à l'initiative de la résiliation du bail doit être envoyer par LRAR, un courrier délivré par acte de commissaire de justice ou un congé délivré en mains propres contre récépissé ou émargement.

En effet, c'est la **réception de cet écrit qui fait foi en cas de désaccord** notamment sur le délai de préavis à respecter.

Bon à savoir : quelque soit la partie à l'initiative de la résiliation, le congé n'a pas à être motivé ([Cass. Civ 3ème, 2 mai 2007, n°06-13.834](#)).

Modèle de lettre de résiliation d'un bail professionnel

LegalPlace a mis à votre entière disposition des modèles de courrier de résiliation d'un bail professionnel selon que le congé soit donné par le locataire ou le bailleur. Vous pouvez aussi trouver un modèle de [lettre de résiliation de bail de colocation](#).

Exemple de courrier de résiliation par le locataire

Nom et prénom du locataire

Adresse du locataire

Nom et prénom du bailleur

Adresse du bailleur

Lieu et date

Madame, Monsieur,

Par ce présent courrier, je vous informe que je vous donne congé pour le __/__/__ du local professionnel situé au (*adresse du logement*) que j'occupe actuellement conformément au contrat de bail professionnel signé le __/__/__ et conformément au délai de préavis de l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Je me tiens à votre disposition pour convenir ensemble d'une date d'état des lieux de sortie et de restitution des clés du local concerné.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Nom et prénom du locataire

Signature du locataire

Exemple de courrier de résiliation par le bailleur

Nom et prénom du bailleur

Adresse du bailleur

Nom et prénom du locataire

Adresse du locataire

Lieu et date

Madame, Monsieur,

Je vous informe, par le présent courrier, que le bail professionnel signé en date du ___/___/___ portant sur les locaux situés au (*adresse du logement*) arrive à son terme le ___/___/___.

Ce courrier vaut notification de congé qui prendra effet le ___/___/___ conformément à l'article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Je me tiens à votre disposition pour convenir d'une date d'état des lieux de sortie et de restitution des clés du local concerné.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Nom et prénom du bailleur

Signature du bailleur

FAQ

Comment un propriétaire peut-il mettre fin à un bail commercial ?

Le propriétaire peut décider d'un commun accord avec le locataire de mettre fin à n'importe quel moment. Il s'agit d'une résiliation amiable du bail commercial. Ainsi, il suffit que le locataire accepte la résiliation.

Un propriétaire peut-il refuser le renouvellement du bail commercial ?

Un propriétaire peut refuser le renouvellement du bail commercial mais, dans ce cas, il doit verser une indemnité d'éviction au locataire.

Quelle est la durée du bail professionnel ?

Un bail professionnel est conclu pour une durée de 6 ans minimum. Au terme des 6 ans, si aucune des parties ne s'y oppose, alors le bail professionnel est tacitement reconduit pour une même durée.