

Entreprises

Publié le 19/11/2022

Bail professionnel

Le bail professionnel est un contrat de location d'un local utilisé pour une activité qui n'est ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle, ni agricole. Il concerne donc principalement les professions libérales. Plus souple que le bail commercial, il est cependant soumis à certaines règles.

Qu'est-ce qu'un bail professionnel ?

Le bail professionnel est un contrat de location qui porte sur des locaux dans lesquels le locataire exerce une activité libérale réglementée (experts-comptables, médecins, vétérinaires, architectes, avocats, etc.) ou non réglementée (conseils en gestion, consultants, etc.).

Le contrat de bail professionnel doit obligatoirement être **écrit**. Il peut être rédigé par les parties elles-mêmes, par un notaire ou un avocat. Si ce bail est conclu **pour une durée supérieure à 12 ans**, il doit être obligatoirement rédigé par un notaire.

Lorsque le propriétaire des locaux et le locataire (qui est obligatoirement un professionnel libéral) sont d'accord, ils peuvent placer volontairement le contrat de bail professionnel sous le régime du bail commercial. Dans ce cas, ce sont toutes les règles du bail commercial qui s'appliquent : durée du bail de 9 ans, versement d'une indemnité d'éviction par le propriétaire en cas non-renouvellement, etc.).

À savoir

Lorsque les locaux sont à **usage mixte** (c'est-à-dire à la fois à usage d'habitation et à usage professionnel), c'est un bail mixte qui est signé entre le propriétaire et le locataire. Ce bail est soumis aux règles concernant le bail d'habitation. En pratique, le bail mixte est très utilisé car les professionnels libéraux exercent souvent leur activité professionnelle **à leur domicile**.

Quelle est la durée du bail professionnel ?

La durée du bail professionnel est fixée à **6 ans** minimum.

Au terme de ce délai de 6 ans, le bail professionnel est **automatiquement prolongé** pour la même durée : on dit qu'il est tacitement reconduit.

À savoir

Lorsque les locaux sont à **usage mixte** (c'est-à-dire à la fois lieu d'habitation et lieu d'exercice professionnel), la durée du bail est de **3 ans** lorsque le propriétaire est une personne physique et de **6 ans** lorsque le propriétaire est une personne morale.

Quel est le contenu du bail professionnel ?

Le contenu du bail professionnel est librement déterminé par les parties. Il comporte habituellement les éléments suivants :

Informations sur l'identité des parties

Description du local et, dans certains cas, des locaux annexes

Durée du bail qui est de 6 ans au minimum

Montant du loyer, conditions de paiement et de révision du loyer

Répartition des charges

Dépôt de garantie

Obligations respectives de chaque partie (paiement du loyer et local libre)

Le propriétaire (bailleur) doit annexer au contrat de location les 2 diagnostics suivants :

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)

À savoir

Lorsque les locations d'immeubles bâtis sont destinées à l'habitation, il est obligatoire d'annexer un état mentionnant ou non la présence d'amiante.

Faut-il établir un état des lieux ?

Un état des lieux à l'entrée et à la sortie du locataire **doit être établi de l'une des façons suivantes** :

Par le propriétaire et le locataire, à l'amiable, et de façon contradictoire, c'est-à-dire que chaque partie est en mesure d'exposer son point de vue.

Par un commissaire de justice, à l'initiative du propriétaire ou du locataire. Les frais sont partagés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

Où s'adresser ?

Commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)

L'état des lieux doit être joint au contrat de location ou conservé par chacune des parties.

Si un état des lieux n'est pas établi, le locataire est présumé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives. Il s'agit de l'entretien courant et des petites réparations à la charge du locataire pendant toute la durée du bail (par exemple : entretien des plafonds, murs et cloisons du local, des joints des canalisations d'eau, etc.).

À savoir

Lorsque le bail a été conclu avant le 20 juin 2014, l'état des lieux de sortie doit être établi uniquement si un état des lieux d'entrée avait été effectué.

Comment le loyer est-il fixé et révisé?

Le montant du loyer est **librement fixé** par les parties. Ses modalités de paiement (mensuel, trimestriel, en début ou fin de terme) sont précisées dans le contrat de bail professionnel.

La révision du loyer n'est pas imposée par la loi mais le contrat peut prévoir une révision en fonction d'un indice : par exemple, l'indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT) ou l'indice du coût de la construction (ICC).

Si rien n'est précisé dans le contrat de bail, le **montant du loyer** reste le même pendant toute la durée du bail.

À savoir

Dans le cas d'un bail mixte (c'est-à-dire à usage d'habitation et à usage professionnel), le loyer peut être révisé annuellement en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).

Faut-il verser un dépôt de garantie ?

Le versement d'un dépôt de garantie n'est **pas obligatoire**, mais le contrat de bail **peut prévoir** que le locataire doit en verser un. Dans ce cas, son montant est librement fixé par les parties.

Cette somme est remboursée au locataire quand il quitte les lieux s'il a rempli toutes ses obligations (par exemple, paiement du loyer ou de certaines réparations).

Qui doit régler les charges, impôts et taxes ?

La répartition des charges, impôts et taxes entre le propriétaire et le locataire est librement définie dans le contrat.

Lorsque le contrat ne précise pas la répartition des charges, c'est le propriétaire qui doit payer les impôts fonciers et les frais d'assurance de l'immeuble.

Très souvent, le bail prévoit que les gros travaux sont à la charge du propriétaire.

À savoir

En cas de litige entre le propriétaire et le locataire, c'est le tribunal judiciaire qui est compétent.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Comment mettre fin au bail professionnel ?

Dans le bail professionnel, le propriétaire est engagé **obligatoirement** pendant 6 ans. Après ce délai, il peut prévenir le locataire de son intention de ne pas renouveler le contrat. Il doit alors respecter un préavis de 6 mois.

De son côté, le locataire peut rompre le contrat à tout moment. Il doit alors notifier au propriétaire son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de 6 mois.

Ces notifications doivent être effectuées :

Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Soit par acte d'un commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice).

À savoir

Il n'existe pas de droit au renouvellement du bail professionnel contrairement au bail commercial. Ainsi, lorsque le propriétaire décide de ne pas renouveler le bail, il ne verse pas d'indemnité au locataire.

La cession et la sous-location sont-elles possibles ?

Le locataire peut **sous-louer** son bail, sauf si le contrat de bail l'interdit. Il doit en informer le propriétaire.
Le locataire principal demeure responsable envers le propriétaire. Il doit s'assurer que le contrat de bail est bien respecté par le sous-locataire et que ce dernier paie effectivement les loyers au propriétaire.
Le locataire peut également **céder librement** son bail professionnel sauf si le contrat de bail l'interdit.
Le bail peut prévoir des conditions particulières pour la cession du bail professionnel : par exemple, l'accord préalable du successeur du locataire par le bailleur ou la rédaction d'un acte notarié).
Le locataire doit alors informer le propriétaire de la cession du bail professionnel.

À savoir

En cas de bail mixte (c'est-à-dire à usage d'habitation et à usage professionnel), la sous-location et la cession sont interdites.

Bail professionnel

Questions – Réponses

- Bail commercial et bail professionnel : quel indice de référence utiliser ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Saisir le tribunal judiciaire
- Entretien courant et "réparations locatives" à la charge du locataire

Pour en savoir plus

- Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)
- Indice du coût de la construction (ICC)
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

Où s'informer ?

- Commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)

Textes de référence

- 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
Articles 57 A et 57 B sur le bail professionnel
- Code de commerce : article L145-2
Application des règles du bail commercial à un local à usage exclusivement professionnel
- Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière
Bail d'une durée supérieure à 12 ans



**VILLE DE
Châtillon**
Hôtel de Ville

Horaires : Lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 18h

Jeudi : 13h30 à 19h — Samedi : la mairie sera fermée du 13 juillet ou 24 août

Adresse : 1, place de la Libération, 92320 Châtillon

Tél. : 01 42 31 81 81