

POINTS CLÉS

1. DÉFINITION

Le bail professionnel est **la location par un propriétaire à un locataire de locaux** destinés à l'exploitation d'un fonds qui n'est pas commercial.

Le bail professionnel concerne en général **les professions libérales**.

Les règles du bail professionnel sont plus souples que celles du bail commercial.

En revanche, un contrat **écrit est obligatoire**.

2. GÉNÉRALITÉS

- La **durée** du bail professionnel ne peut pas être inférieure à **6 ans**.
- Le bail **peut être résilié** à tout moment par le locataire, à l'échéance par le propriétaire.
- Le loyer est **librement fixé entre les parties**. Il peut être révisé selon la clause d'indexation prévue au bail.
- Contrairement au bail commercial, le locataire ne bénéficie pas de « droit au renouvellement »
- Le propriétaire et le locataire sont soumis chacun à des **obligations**.

OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Le propriétaire est soumis à plusieurs obligations. En particulier :

- La **délivrance matérielle des locaux** loués.
- Le **maintien des lieux loués en bon état** (grosses réparations)
- La **sécurité et la jouissance paisible** (garantie des vices cachés, garantie des faits des tiers).

Les parties peuvent négocier et aménager dans le contrat certaines obligations respectives.

Attention : certaines obligations sont d'ordre public.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est soumis aux principales obligations suivantes :

- **Utiliser les locaux conformément à leur destination** (exercer l'activité prévue dans le bail)
- **Payer le loyer** aux échéances fixées
- **Entretien des locaux** (petites réparations locatives)
- **Ne pas cesser son activité** (sauf pour cause de congé, cessation définitive d'activité, maladie...)
- **Ne pas modifier les locaux** sans l'autorisation du propriétaire

BAIL PROFESSIONNEL / BAIL COMMERCIAL

	BAIL PROFESSIONNEL	BAIL COMMERCIAL
FORME	Écrit obligatoire	Écrit conseillé mais non obligatoire
ACTIVITÉS CONCERNÉES	Activités non commerciales, non artisanales et non industrielles (ex : professions libérales)	Activités commerciales, artisanales ou industrielles
DURÉE	6 ans minimum	9 ans minimum (sauf dérogation)
RÉSILIATION	À tout moment en respectant un préavis de 6 mois pour le locataire ou À l'expiration du bail en respectant également un préavis de 6 pour le bailleur	Possibilité tous les 3 ans pour le locataire en respectant un préavis de 6 mois ou D'un commun accord entre les parties
RENOUVELLEMENT	Pas de droit au renouvellement ; mais tacite reconduction possible	Possible pour le locataire de le demander ; ou pour le bailleur de le proposer
LOYER	Librement fixé par les parties	Librement fixé par les parties
RÉVISION DU LOYER	Librement fixée par les parties selon une clause introduite dans le bail (clause d'indexation)	Possible tous les 3 ans ainsi qu'en cas de renouvellement du bail + Une clause d'indexation est possible

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter :



NUMETIK AVOCATS – société d'avocats

Mail : contact@numetik-avocats.fr

*Ce document est la propriété de NUMETIK AVOCATS.
Toute utilisation à des fins autres que personnelles et toute distribution sans l'autorisation
expresse de la société NUMETIK AVOCATS est strictement interdite.*