

BAIL COMMERCIAL ET BAIL PROFESSIONNEL

COMPRENDRE LES PRINCIPALES DIFFÉRENCES

Le choix entre un bail commercial et un bail professionnel dépend principalement de l'activité exercée dans les locaux. Ces deux contrats ne répondent pas aux mêmes règles et n'offrent pas le même niveau de protection au locataire.

LE BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial concerne principalement les activités commerciales, artisanales et industrielles. Il est souvent utilisé pour les boutiques, restaurants, commerces, ateliers, agences ou activités de service exploitées dans un local recevant une clientèle.

Sa durée classique est de neuf ans. Le locataire bénéficie généralement d'un droit au renouvellement du bail, souvent appelé propriété commerciale. Cette protection constitue l'un des éléments essentiels du bail commercial.

Le bail commercial encadre également les conditions de révision du loyer, la destination des locaux, les charges, les travaux, la cession du bail et les conditions de résiliation.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES :

- Durée habituelle de neuf ans
- Droit au renouvellement du bail
- Protection importante du locataire exploitant
- Possibilité de résiliation triennale, sauf exceptions
- Adapté aux activités commerciales, artisanales et industrielles
- Encadrement spécifique du loyer et de sa révision
- Importance des clauses relatives aux charges, travaux et cession

LE BAIL PROFESSIONNEL

Le bail professionnel concerne les activités non commerciales, notamment les professions libérales réglementées ou non réglementées. Il peut s'agir par exemple de certains professionnels du conseil, de la santé, du droit, de l'architecture ou d'activités intellectuelles exercées à titre indépendant.

Sa durée minimale est généralement de six ans. Le bail professionnel est plus souple que le bail commercial, mais il offre aussi une protection moins forte au locataire. Il ne donne pas automatiquement droit au renouvellement du bail.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES :

- Durée minimale de six ans
- Destiné aux activités libérales ou non commerciales
- Souplesse contractuelle plus importante
- Pas de droit automatique au renouvellement
- Préavis possible selon les conditions prévues par la loi et le contrat
- Cadre moins protecteur que le bail commercial
- Adapté aux professions libérales et activités de conseil

POURQUOI CONSULTER UN NOTAIRE ?

Le choix du bail a des conséquences importantes sur l'activité, le loyer, la durée d'occupation, la possibilité de céder le contrat et la sécurité juridique du locataire comme du propriétaire.

Le notaire peut vous accompagner dans la rédaction, la relecture ou la négociation du bail afin de vérifier notamment :

La destination des locaux

La durée du bail

Les conditions de renouvellement ou de résiliation

La répartition des charges et des travaux

Les clauses de cession ou de sous-location

Les obligations du bailleur et du locataire

Les conséquences patrimoniales ou professionnelles du contrat

À RETENIR

Le bail commercial est généralement plus protecteur pour une activité commerciale ou artisanale.

Le bail professionnel est plus souple, mais moins protecteur.

Le choix du contrat doit être adapté à l'activité exercée et à la stratégie du propriétaire ou du locataire.

Une analyse personnalisée est recommandée avant toute signature.

CE DOCUMENT EST FOURNI À TITRE INFORMATIF. IL NE REMPLACE PAS LE CONSEIL PERSONNALISÉ D'UN NOTAIRE.