

Votre abonnement a bien été pris en compte

Vous serez **alerté(e) par email** dès que la page « **Bail professionnel** » sera mise à jour significativement...

Vous pouvez à tout moment supprimer votre abonnement dans votre compte service-public.fr (<https://www.service-public.fr/compte/mes-alertes>) .

Être alerté(e) en cas de changement

Ce sujet vous intéresse ?

Connectez-vous à votre compte et recevez une **alerte par email** dès que l'information de la page « **Bail professionnel** » est mise à jour.

 [S'abonner \(https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/entreprendre/vosdroits/F24299/abonnement\)](https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/entreprendre/vosdroits/F24299/abonnement)

Bail professionnel

Vérfié le 05 août 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de la justice

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 qui n'est ni commerciale, ni agricole, ni industrielle. Le bail professionnel est essentiellement destiné aux **professions libérales réglementées** (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23458>) (experts-comptables, médecins, vétérinaires, architectes, avocats...) ou **non réglementées** (comme les conseils en gestion, consultants...).

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 rédigé par un notaire.

Le bail professionnel concerne un local à usage strictement professionnel. Lorsque les locaux sont à **usage mixte** (c'est-à-dire comprenant une partie habitation et une partie professionnelle), c'est **un bail mixte** qui doit être signé. Ce bail mixte n'est pas concerné par les règles sur le bail professionnel mais par celles du bail d'habitation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>) .

À savoir

Un bail commercial (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23927>) peut être conclu par un professionnel libéral en accord avec le propriétaire des locaux. Dans ce cas, les règles du bail commercial s'appliquent.

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 ne peut être inférieure à 6 ans
- 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 bailleur doit annexer 2 diagnostics au contrat de location :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>))

Attention

Pour les locations d'immeubles bâtis non destinées à l'habitation, il n'est pas 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 bailleur 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 (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire), à l'initiative du bailleur ou du locataire, à frais partagés par moitié entre le locataire et le bailleur.

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.

À savoir

Pour un bail 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.

Quel est le montant du loyer initial et du loyer 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 comme l'**indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT)** (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6457433>)) dans une clause d'indexation.

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

À savoir

Dans le cas d'un bail mixte, le loyer est révisé en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333>)).

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 contractuelles (comme le 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, 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 sur le bail professionnel, c'est le tribunal judiciaire qui est compétent.

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*.

Comment mettre fin au bail professionnel ?

Au bout de 6 ans, le propriétaire peut prévenir le locataire de son intention de ne pas renouveler le contrat. Il doit respecter un préavis de 6 mois. Dans ce cas, il ne verse pas d'indemnité au locataire car il n'existe pas de droit au renouvellement (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22854>) contrairement au bail commercial.

De son côté, le **locataire** peut à **tout moment** 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 de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice).

Attention

Dans le bail professionnel, le propriétaire est engagé **obligatoirement** pendant 6 ans contrairement au locataire qui peut rompre le contrat à tout moment.

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

Le locataire peut **sous-louer ou céder librement** son bail, sauf si le contrat de bail l'interdit.

Le locataire doit informer le propriétaire de la cession ou de la sous-location du bail professionnel.

Une disposition du 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).

En cas de **sous-location**, le locataire principal demeure responsable envers le propriétaire que le contrat de bail est bien respecté par le sous-locataire. Il doit par exemple s'assurer que le sous locataire paie effectivement les loyers au propriétaire.

TPE et PME, vous avez un projet, une difficulté, une question du quotidien ?

Service public simple et rapide : vous êtes rappelé par LE conseiller qui peut vous aider.

Échanger avec un conseiller sur **Place des Entreprises** (https://place-des-entreprises.beta.gouv.fr/?pk_campaign=entreprendre&pk_kwd=fiche)

Textes de loi et références

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

(<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000874247/>)

Articles 57 A et 57 B sur le bail professionnel

Code de commerce : article L145-2 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029108683)

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

(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006060731>)

Bail d'une durée supérieure à 12 ans

Questions ? Réponses !

Bail commercial et bail professionnel : quel indice de référence utiliser ? (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F20564>)

Voir aussi

Saisir le tribunal judiciaire (fusion tribunal d'instance/grande instance) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>)

Service-Public.fr