



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

## Bail professionnel

Vérfifié le 25 février 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de la justice

Le bail professionnel s'applique à la location d'un local utilisé pour une activité ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle, ni agricole. Il concerne principalement les professions libérales. Moins codifié et plus souple que le bail commercial ou le bail à usage d'habitation, il est néanmoins soumis à certaines obligations.

### Contrat de bail

Un contrat de location d'un local affecté à un usage **exclusivement professionnel** peut être conclu uniquement par les professions dont les revenus sont imposés dans la catégorie des bénéficiaires non commerciaux (BNC).

Il peut s'agir de professions libérales réglementées (experts-comptables, médecins, vétérinaires, architectes, avocats...) ou non (conseils en gestion, consultants...)

Le contrat de bail professionnel doit obligatoirement être écrit, même s'il n'est pas soumis une forme particulière.

Il peut être rédigé par les parties elles-mêmes ou par un notaire. Les parties peuvent également rédiger un contrat contresigné par avocat.

Un bail professionnel concerne un local à usage strictement professionnel. Si le locataire y réside également, c'est un bail mixte (habitation et usage professionnel) qui doit être signé.

➡ **A savoir** : un **bail commercial** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23927>) généralement conclu par les professionnels inscrits au RCS (commerçants) ou au répertoire des métiers (artisans) peut également être conclu par un professionnel libéral en accord avec le propriétaire des locaux. Les dispositions régissant le bail commercial s'appliquent alors.

### Contenu du bail professionnel

Il n'y a pas de statut spécifique pour le bail professionnel : le contenu du bail professionnel est librement fixé par les parties.

Le bail professionnel doit obligatoirement être écrit, même s'il n'est pas soumis à aucune forme particulière.

Il doit comporter les clauses habituelles relatives aux contrats de locations :

- Informations sur l'identité des parties
- Description du local et, dans certains cas, des locaux annexes
- Durée du bail
- Montant du loyer, conditions de paiement et de révision du loyer
- Répartition des charges
- Obligations respectives de chaque partie

Le bailleur doit annexer 3 diagnostics au contrat de location :

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- **Diagnostic amiante** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>)
- **État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>)

⚠ **Attention** : un bail professionnel de plus de 12 ans doit être établi devant un notaire.

### Durée et renouvellement

La durée d'un bail professionnel est fixée à 6 ans minimum. Il peut être conclu pour une durée supérieure.

Au terme fixé par le contrat, sauf dénonciation par le bailleur, il est reconduit tacitement, sans formalités particulières et pour la même durée si une clause expresse du contrat le prévoit.

Il n'y a pas de droit automatique au renouvellement, comme en matière de bail commercial.

### Montant du loyer

Le montant du loyer et ses conditions de paiement (mensuel, trimestriel, en début ou fin de terme) doivent être inscrits dans le contrat de bail.

Ils ne sont pas réglementés et sont librement fixés par le bailleur et le locataire.

En cours de bail, le loyer peut faire chaque année l'objet d'une révision, en fonction d'une clause d'indexation spécifiquement prévue au contrat. Cette clause doit indiquer l'indice de référence (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F20564>) choisi.

À défaut de clause d'indexation dans le contrat de bail, le même loyer est applicable pendant toute la durée du bail.

### Dépôt de garantie

Le contrat de bail peut prévoir le versement par le locataire d'un dépôt de garantie, librement fixé par les parties, visant à garantir au bailleur la bonne exécution du contrat de bail. Mais ce n'est pas une obligation légale.

Cette somme est remboursée au locataire quand il quitte les lieux, s'il a rempli toutes ses obligations contractuelles.

Contrairement au bail commercial ce dépôt de garantie ne produit pas automatiquement des intérêts au profit du locataire si son montant excède deux termes de loyer.

### Travaux et charges

La répartition des travaux et des charges entre locataire et bailleur est librement définie dans le contrat.


### État des lieux

Lors de la prise de possession des locaux par le locataire et lors de leur restitution, un état des lieux doit être établi :

- Soit de façon contradictoire et à l'amiable par le bailleur et le locataire
- Soit par un huissier de justice, 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. À défaut, il doit être conservé par chacune des parties.

À défaut d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives.

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

### Cession du bail et sous-location

Le locataire peut sous-louer ou céder librement son bail, si le bail ne l'interdit pas.

La cession du bail professionnel ou la sous-location du local doivent être signifiées au bailleur. Une clause du bail peut prévoir des conditions particulières (agrément préalable du successeur par le bailleur ou rédaction d'un acte authentique par exemple).

En cas de sous-location, le locataire principal demeure tenu envers le bailleur de l'exécution des obligations issues du bail, comme s'il occupait lui-même les locaux.

### Fin de bail

Le locataire peut quitter les locaux à tout moment, à condition de l'avoir notifié à son bailleur en respectant un préavis de 6 mois, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. Il n'est pas obligé de rester pendant une période minimale de 3 ans comme pour un bail commercial.

Le bailleur, quant à lui, ne peut mettre fin au contrat qu'à son expiration.

Si le bailleur ou le locataire ne souhaite pas reconduire le contrat à son expiration, il doit le notifier à l'autre partie avec un préavis de **6 mois**, sans avoir à le justifier spécifiquement et sans contrepartie financière.

 **A noter** : en cas de litige, c'est le tribunal judiciaire qui est compétent (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>).

### Textes de loi et références

- Code de commerce : articles L145-1 à L145-60  ([https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000005634379/LEGISCTA000006146040](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000005634379/LEGISCTA000006146040))