BAIL

FICHE PRATIQUE

QUEL BAIL POUR QUELLE ACTIVITE ?

Public

/

Objectifs pédagogiques

Choisir son bail : commercial, professionnel ou précaire en fonction de son activité

Contenu

Bail commercial ou bail professionnel ?

Lorsque l'on se lance dans une activité indépendante et qu'un **local**est nécessaire à l'accomplissement de celle-ci, il peut être difficile de savoir à quel type de **bail**il faudra se soumettre. Voici quelques réponses :

Pour savoir quel **type de bail**doit être conclu, il faut se référer à l'activité exercée. En effet, en exerçant une activité professionnelle exclusivement civile, c'est le **bail**professionnel qui s'applique de plein droit. En effet, la forme sociale (exemple SARL, société commerciale par la forme) est indifférente pour l'applicabilité de ce statut, puisque c'est la nature de l'activité exercée qui est considérée. Les parties peuvent néanmoins préférer conclure un **bail**commercial même lorsque l'activité est civile.

Inversement une activité commerciale ne peut être exercée dans le cadre d'un **bail** professionnel. Un commerçant devra alors forcément exercer son activité dans le cadre d'un bail commercial (ou précaire).

Tableau comparatif : bail commercial / bail professionnel

	Bail commercial	Bail professionnel
▶ **Rédaction du bail**	Rédaction par écrit fortement recommandée, car le bail verbal pose des problèmes de preuves quant aux activités autorisées et aux obligations de chacune des parties	Le contrat de bail fixe les règles entre les parties.
▶ **Durée**	9 ans minimum	Aucune durée légale (en Nouvelle-Calédonie)
▶ **Loyer**	Librement fixé entre le bailleur et le locataire	Librement fixé entre le bailleur et le locataire
▶ **Révision du loyer**	Tous les 3 ans selon l'Indice du BT21 ou annuel si clause contractuelle en ce sens	Révision et modalité librement fixées dans le bail
▶ **Charges**	Les dépenses d'entretien et de réparations courantes sont à la charge du locataire. Les charges liées à la propriété des locaux incombent au bailleur	Sans clause précise, le bailleur supporte les charges qui sont liées à la propriété
▶ **Fin du bail**	• Le locataire peut donner congé au terme de 3, 6 et 9 ans • Il doit le faire au moins 6 mois à l'avance par acte d'huissier • Le bailleur ne peut le faire qu'au terme des 9 ans	Le bail professionnel, n'étant actuellement pas réglementé sur le territoire, c'est la rédaction du bail qui s'impose aux parties
▶ **Renouvellement**	Droit au renouvellement pour le locataire, sauf versement par le bailleur d'une indemnité d'éviction. Si le locataire ou le propriétaire ne manifeste pas sa volonté de renouveler le bail, l'ancien se poursuit tacitement	Reconduction tacite sauf congé par le bailleur ou le locataire, dans le respect du préavis prévu par le bail ou clause contraire
▶ **Sous-location**	Interdiction sauf autorisation expresse du bailleur	Autorisation sauf clause contraire

L'indemnité d'éviction du bail commercial

En cas de non-renouvellement du bail commercial par le propriétaire, ce dernier est tenu de verser, sauf exception, une indemnité d'éviction au locataire dont le montant peut être, égal à la valeur estimée du fonds de commerce augmenté des frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Bail commercial ou bail précaire ?

Le **bail précaire** est un bail dérogatoire au droit commun et se conclut pour une durée maximale de deux ans, renouvellement inclus.

Si, au bout de deux ans, le preneur reste et est laissé en possession, qu'il y ait renouvellement exprès du **bail** ou conclusion d'un nouveau bail, celui-ci sera automatiquement requalifié en **bail commercial**.

Si le souci du locataire est avant tout la stabilité, celui-ci a intérêt à opter pour le statut des**baux commerciaux**, car même si le bailleur dispose de plusieurs possibilités d'éviction de son locataire, celle-ci ne

peut intervenir que dans les cas fixés par la loi, à défaut cela le contraint à verser une indemnité d'éviction au locataire.

Si la préoccupation principale du locataire est de pouvoir quitter les lieux quand il le souhaite, le **statut du bail précaire**paraît le plus adapté. En effet, il s'agit d'une solution avantageuse pour les entrepreneurs qui lancent leur entreprise sans savoir si celle-ci durera réellement. Cette solution leur permet ainsi de limiter les risques en ne s'engageant que pour une durée réduite.

Le propriétaire peut également trouver son intérêt à signer un **bail précaire**, le contrat ne l'obligeant pas à verser une indemnité d'éviction au locataire en cas de refus de renouvellement du bail (contrairement au cas du bail commercial classique).

BON À SAVOIR

LES 3 CONDITIONS NÉCESSAIRES POUR QU'UNE LOCATION BÉNÉFICIE D'OFFICE DU RÉGIME DES BAUX COMMERCIAUX

- le bail porte sur un immeuble
- le locataire y exploite un fonds de commerce ou une entreprise industrielle ou artisanale lui appartenant
- il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers

IL N'EST PAS POSSIBLE DE CONCLURE UN BAIL COMMERCIAL POUR LES LOCAUX SUIVANTS

- des cabines mobiles facilement transportables
- des emplacements de stationnement simplement matérialisés par des bandes de peinture
- une vitrine d'exposition
- un emplacement publicitaire (toit, panneau, mur)
- un emplacement situé sur un trottoir, sur un passage ou sous une porte cochère