

## Bail professionnel et bail commercial : quelles différences ?

*Une sage-femme peut faire le choix de recourir à un contrat de bail commercial ou un contrat de bail professionnel. Dès lors que le local est affecté à un **usage exclusivement professionnel**, les parties peuvent volontairement soumettre le contrat au statut des baux commerciaux.*

TYPE DE BAIL	BAIL PROFESSIONNEL	BAIL COMMERCIAL
<b>Durée</b>	6 ans minimum	9 ans minimum
<b>Etat des lieux</b>	Obligatoire lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution	Obligatoire lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution
<b>Dépôt de garantie</b>	Possible. Montant librement fixé par les parties	Possible. Montant librement fixé par les parties
<b>Loyer</b>	Librement fixé par les parties	Librement fixé par les parties
<b>Révision du loyer</b>	Non, sauf si une clause le prévoit	Légalement, à l'issue de chaque période triennale
<b>Indemnités d'évictions</b>	Non	Oui en cas de non-renouvellement du bailleur
<b>Résiliation</b>	À tout moment par le locataire, moyennant un préavis de 6 mois	A l'expiration de chaque période triennale par le locataire et moyennant un préavis de 6 mois
<b>Résiliation anticipée par le bailleur</b>	Impossible	Possible à l'issue de chaque période triennale. Indemnités d'évictions dues au locataire.
<b>Droit au renouvellement</b>	Aucun droit au renouvellement	Oui. La demande doit être faite dans les 6 mois précédents l'expiration du bail. Renouvellement pour une période de 9 ans
<b>Sous location</b>	Autorisée sauf si une clause du bail l'interdit. Le locataire doit en informer le propriétaire	Oui mais uniquement si une clause du bail le prévoit

<b>Répartition des charges</b>	<p>Le contrat détermine la répartition des charges.</p> <p>▲ <u>Taxe foncière</u> : si rien ne le précise, il revient au bailleur de la payer.</p> <p>▲ <u>Grosses réparations</u> prévues à l'article 606 code civil : à la charge du bailleur</p>	<p>Le contrat détermine la répartition des charges.</p> <p>▲ <u>Taxe foncière</u> : si rien ne le précise, il revient au bailleur de la payer.</p> <p>▲ <u>Grosses réparations</u> prévues à l'article 606 code civil : à la charge du bailleur</p>
<b>Cession du bail</b>	Possible (sauf si le bail l'interdit)	Possible
<b>Droit de préemption</b>	Non, sauf clause contraire dans le bail	Oui. Le bailleur doit informer le locataire de son souhait de vendre le local

→ Quelle que soit l'option choisie, les clauses de confidentialité et d'indépendance doivent être respectées.

Principales sources législatives et réglementaires :

Bail professionnel :

- ✓ *Articles 57 A et 57 B de la 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*
- ✓ *Article L145-2 Code du commerce*

Bail commercial :

- ✓ *Articles 605 et 606 du Code civil*
- ✓ *Article L145-1 et suivants du code du commerce*