

## Quel bail signer pour louer son local professionnel ?

N°4 | mars 2015

**Lors de la création de son entreprise, se pose souvent le choix délicat du local professionnel.**

*Nous récapitulons ci-dessous les différentes formes de baux pour vous aider à faire le bon choix.*

*Pour connaître les règles applicables à une situation précise, plusieurs éléments sont à prendre en compte :*

- *L'activité exercée permet de définir la nature du bail : commercial ou professionnel ?*
- *La durée de la location : bail de courte durée, saisonnier ou convention d'occupation précaire ; trois situations qu'il convient de bien distinguer.*
- *La nature du local : un bail commercial peut obéir à des règles spécifiques,*
- *L'emplacement du local : aux strictes obligations nées du bail s'ajoutent parfois d'autres contraintes, celles, notamment, résultant d'un règlement de copropriété ou d'un centre commercial où est implanté le local.*



### I. Quelles sont les caractéristiques d'un bail commercial ?

Le statut des baux commerciaux se caractérise par les règles suivantes :

- la durée minimale du bail est de 9 ans. Le locataire peut le résilier tous les 3 ans (sauf clause contraire et sauf pour les baux consentis aux exploitants de résidence de tourisme),
- en cours de bail, la révision du loyer est encadrée,
- le locataire peut étendre, voire modifier l'activité prévue au bail, en respectant une procédure spécifique,

- le locataire peut céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds,
- le cas échéant, à la demande du locataire, les effets de la clause résolutoire contenue dans le bail peuvent être suspendus et le locataire peut solliciter des délais.

Au terme du bail, le locataire bénéficie, en principe, d'un droit au renouvellement pour au moins 9 ans. Si le bailleur ne consent pas une nouvelle période, Le locataire peut prétendre au versement d'une Indemnité d'éviction.



## II. Quelles sont les caractéristiques d'un bail professionnel ?

A la différence du statut des baux commerciaux, les textes de référence en matière de baux professionnels sont plus épars.

Ainsi, il convient de distinguer deux hypothèses :

- le local est à usage mixte, d'habitation et professionnel. C'est la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation qui s'applique. S'y ajoutent quelques règles de droit commun du code civil,
- le local est à usage exclusivement professionnel. Les règles sont négociées directement entre les parties, sauf pour la durée et le renouvellement.

Les baux sont conclus pour l'exercice d'une activité libérale, y compris sous la forme d'une société commerciale, telle une SELARL ou une SELAFA.

Lorsque le bail est strictement professionnel, il est conclu pour au moins 6 ans. Seul le locataire peut y mettre fin avant le terme, sous réserve d'un préavis de 6 mois. Ce bail est reconduit tacitement pour 6 ans, sauf notification d'un congé par le bailleur ou le locataire avec un préavis de 6 mois. Tout le reste est librement négocié entre le bailleur et son locataire. Le montant du loyer doit toutefois demeurer en rapport avec la valeur locative normale.

Lorsque le bail est mixte, sa durée est au minimum de 3 ans si le bailleur est une personne physique, de 6 ans si c'est une personne morale (sauf SCI familiale exclusivement entre parents et alliés au 4e degré). Au terme du bail, le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement. Le bail est reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans, selon le cas, si le bailleur n'a pas donné congé 6 mois avant pour reprendre, vendre, ou pour un motif légitime.

Le montant du loyer est fixé librement à la location. En cours de bail, il peut être révisé seulement s'il existe une clause de révision. Celle-ci ne peut pas excéder la variation de l'Indice de référence des loyers. En cas de renouvellement, le loyer ne peut augmenter que dans des cas limités.

La sous-location et la cession du bail sont interdites sauf disposition contraires inscrites dans le bail ou accord ultérieur.

## III. Quelles sont les caractéristiques d'un bail de courte durée ?

Est qualifié « de courte durée » le bail conclu pour 2 ans au plus. Il ne bénéficie d'aucune protection spécifique : au terme du bail, le locataire est censé quitter les lieux sans qu'il soit nécessaire de lui donner congé et sans versement d'indemnité. Plusieurs baux successifs peuvent être conclus uniquement si la durée totale n'excède pas 2 ans. Si le bailleur accepte un renouvellement du bail, le nouveau bail est alors de 9 ans et ouvre droit à la propriété commerciale. La situation est identique si le locataire n'a pas reçu de congé et est resté en place à la fin du bail de courte durée. Pour signer plusieurs baux de courte durée d'affilée, le locataire doit renoncer expressément à la propriété commerciale que lui a conférée le renouvellement du premier bail.

## IV. Quelles sont les caractéristiques d'un bail saisonnier ?

Le véritable bail saisonnier, exclu des baux commerciaux, est conclu pour une durée correspondant exactement à la période d'activité du locataire : la saison touristique.

Le bailleur peut reprendre son local entre deux saisons ; le locataire ne peut pas exploiter son commerce en continu. Il ne bénéficie donc pas du statut protecteur des baux commerciaux. Autrement dit, le locataire n'a aucune assurance pour l'avenir. Le renouvellement pour la saison suivante dépend de la volonté du bailleur. Lorsque le bail est renouvelé, le nouveau loyer pourra être beaucoup plus élevé, le bailleur n'étant pas contraint au plafonnement.

Un bail saisonnier est plus avantageux sur le plan pécuniaire. Louer pour une saison est a priori moins coûteux que s'engager pour plusieurs années : le dépôt de garantie est plus faible ; les charges fixes qui continuent à courir pendant la morte-saison sont proratisées en fonction de la durée de la location ; le locataire ne supporte pas le coût de travaux importants (sauf dégradations personnelles).

***À la création, votre expert-comptable saura vous conseiller sur les choix de la domiciliation de votre entreprise. Il sera en outre impératif d'avoir validé son choix puisque le greffe n'acceptera le dossier de création que s'il est accompagné d'un bail en bonne et due forme.***

