



Bail commercial ou professionnel : tout savoir avant de signer

Quelle est la différence entre un bail commercial, un bail précaire, et un bail professionnel ? Quels sont les avantages et les inconvénients de chacun de ces types de baux ? Qu'est-ce qu'un bail 3/6/9 ?

La signature du bail commercial ou professionnel est une étape importante de la vie d'une entreprise.

En premier lieu, **le choix de la localisation est stratégique**. En effet, la capacité à construire une clientèle récurrente et fidélisée dépendra de l'emplacement, notamment pour les activités purement commerciales. Un bon emplacement signifie un niveau de chiffre d'affaires garanti, mais les meilleurs locaux commerciaux sont souvent rares et chers (**droit au bail élevé**). **Choix du local commercial et valorisation du fonds de commerce** sont intimement liés : du local et de son emplacement dépend la valeur de l'entreprise.

La signature du bail commercial comporte d'importants risques. Les droits et devoirs du locataire, les conditions de résiliation, de renouvellement, ou encore de révision du loyer ont des conséquences sur la vie de l'entreprise, sa valorisation, voire même le fait qu'elle puisse continuer à exister.

Les contrats de bail sont souvent très complexes, difficiles à lire et à comprendre. Compte-tenu de l'enjeu, il est fortement conseillé de faire appel aux services d'un notaire et/ou d'un avocat. Le chef d'entreprise doit absolument savoir à quoi il s'engage en signant un contrat de bail.

Bail commercial et professionnel : les différents types.

Voici les différents types de baux :

- **Le bail commercial 3/6/9 :**

- Le bail commercial 3/6/9 est le plus répandu pour la location de locaux commerciaux. Ce bail offre de nombreux avantages au locataire, qui se voit **quasi propriétaire** de son emplacement et protégé par des loyers plafonnés.
- Le bail 3/6/9 offre notamment l'avantage du **droit au renouvellement du bail pour le locataire**. Si le propriétaire s'oppose au renouvellement du bail (liste de cas prévus par la loi), il devra proposer une **indemnité d'éviction** à son locataire, correspondant à la valeur du fonds de commerce.
- La durée du bail initial est de **9 ans**, avec possibilité pour le locataire de donner congé **au bout de 3 ans, 6 ans ou 9 ans**.
- Voir notre article complet sur le [bail commercial 3/6/9](#).
- **Le bail commercial dérogatoire ou « bail précaire » :**
 - Un bail commercial précaire est un bail dérogatoire aux baux commerciaux classiques. Sa durée est de **3 ans** maximum. Ce type bail très souple n'offre pas de garantie au locataire (pas de droit au renouvellement du bail, pas de plafonnement des loyers) mais lui permet de tester son activité sans s'engager.
 - Voir notre article sur le [bail précaire](#).
- **Le bail professionnel :**
 - Le bail professionnel s'adresse principalement aux **professions libérales sans fonds de commerce**, qui ne sont donc ni commerciales, ni artisanales, ni industrielles, ni agricoles. Ce type de bail présente une grande souplesse ; il offre au locataire la possibilité de résilier le bail à tout moment en respectant un **préavis de 6 mois** ; le propriétaire, lui, ne peut pas rompre le bail avant le terme.
 - Voir notre article sur le [bail professionnel](#).
- **Le bail saisonnier :**
 - C'est un bail dérogatoire qui vaut pour le temps d'une **saison touristique** (3 à 6 mois) ; le contrat de bail saisonnier comporte une date de fin précise, sans préavis. Le bail saisonnier peut être renouvelé chaque année pour la même période et la même durée. Ce type de bail permet de ne pas payer de loyer hors saison. Le bail saisonnier n'offre cependant aucune garantie de renouvellement au locataire.

Pas de porte et droit au bail.

L'accès à un local commercial passe souvent par le paiement d'un **pas-de-porte** ou le rachat d'un **droit au bail**.

[Un pas-de-porte](#) est un droit d'entrée versé par le locataire au propriétaire à la signature d'un bail commercial, pour un local vacant. Ce droit d'entrée existe du fait que le propriétaire souhaite se prémunir contre les hausses des prix des loyers dont il pourrait ne pas profiter.

[Le droit au bail](#) est le paiement d'un droit à occuper un local commercial, payé par le nouveau locataire à l'ancien locataire. Cette transaction se fait en cas de reprise d'un bail existant pour la durée restant à courir, et permet au nouveau locataire d'être assuré de **ses droits au renouvellement du bail**.

Voir aussi nos articles :

- [Pas de porte et droit au bail : définitions, différences](#)
- [Droit au bail : montant, calcul et négociation ?](#)
- [Bien choisir son emplacement commercial en 10 critères](#)

Des outils Excel pour votre entreprise (gratuit) :

- un **plan financier** facile à remplir : [cliquez ici pour y accéder](#),
- un **facturier** permettant d'établir devis et factures : [cliquez ici pour y accéder](#),
- un **livre de suivi des recettes et des dépenses**, **obligatoire pour les micro-entrepreneurs** : [cliquez ici](#),
- un **modèle de suivi de trésorerie** : [cliquez ici pour y accéder](#).

Créez votre entreprise directement en ligne.

WikiCrea a sélectionné **Legalstart** pour vos formalités de création d'entreprise en ligne, tout simplement parce qu'il s'agit de l'offre la plus complète et la moins chère du marché. [Cliquez ici pour en savoir plus et débiter vos démarches en ligne.](#)