

Qu'est-ce qu'un bail professionnel ? Quelle différence avec un bail commercial ? Comment rédiger un bail professionnel ? Faut-il passer devant notaire et quel en est le coût ?

Ce type de bail, très fréquent, s'adresse principalement aux professions libérales, qui ne sont donc ni commerciales, ni artisanales, ni industrielles, ni agricoles.

Le bail professionnel est **plus souple** que les autres types de baux, et notamment les baux commerciaux. En effet, il est **possible de le résilier à tout moment** en respectant un préavis de 6 mois (cela vaut pour le locataire mais pas le propriétaire).

Pour pouvoir conclure un bail professionnel, la « destination » du local doit être obligatoirement à **usage professionnel**.

Tout bail professionnel **doit être écrit**, et il est **obligatoire de faire appel à un notaire** pour tout bail de plus de **12 ans** (coût moyen chez un notaire : **600 €**).

A noter : les micro-entreprises et auto-entreprises peuvent aussi signer un bail professionnel.

La durée du bail professionnel.

La durée du bail professionnel est **au moins égale à 6 ans**. Les parties au contrat peuvent signer un bail commercial de **9 ans** si elles souhaitent entrer dans le domaine d'application des "baux commerciaux".

La résiliation du bail professionnel.

La résiliation en cours de bail.

Le locataire peut à tout moment résilier le bail **en respectant un délai de préavis de 6 mois**. Il en informe le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Le non-renouvellement en fin de bail.

Six mois avant la fin du bail, le locataire ou le bailleur peuvent informer l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception (ou par huissier) de leur **intention de ne pas renouveler le bail**.

Expiration du bail et tacite reconduction.

A son expiration, le bail est **reconduit tacitement pour une durée identique** à celle du bail précédent.

Loyer et révision.

Le loyer est déterminé librement par les parties lors de la conclusion du bail. Les parties sont libres de choisir une indexation du loyer, sous réserve que l'indice utilisé soit reconnu.

Dépôt de garantie et état des lieux.

Le dépôt de garantie est librement fixé par les parties.

L'état des lieux d'entrée et de sortie contradictoire est désormais obligatoire.

Cession et sous-location du bail professionnel.

Le locataire peut **sous-louer** ou **céder librement son bail** si aucune clause du bail ne l'interdit.

Le propriétaire doit être informé d'une éventuelle cession du bail professionnel. Une clause du bail peut prévoir des conditions particulières comme l'agrément préalable par le propriétaire.

Les avantages et inconvénients du bail professionnel.

Les principaux avantages du bail professionnel sont (pour le locataire) :

- la possibilité de résilier le bail à tout moment, sans avoir à en donner la raison,
- l'impossibilité pour le propriétaire de rompre le bail avant le terme (6 ans minimum),
- le droit de céder le bail ou sous-louer les locaux.

Les principaux inconvénients du bail professionnel sont (pour le locataire) :

- aucune garantie de renouvellement du bail,
- aucune indemnité en cas de non-renouvellement du bail,
- impossibilité de céder le droit au bail sans l'autorisation du propriétaire.

Exemple et modèle Pdf gratuit de bail professionnel.

[Modèle exemple bail professionnel professions libérales.](#) *Ce modèle ne se substitue pas au rôle du notaire. Il n'engage pas ses auteurs.*

Le bail professionnel précaire.

[Voir notre article sur les baux précaires.](#)

Des documents Excel pour gérer votre entreprise (gratuit).

WikiCréa a mis au point des fichiers Excel gratuits pour gérer une petite entreprise :

- un modèle de [plan financier](#) facile à compléter, incontournable pour les recherches de financement,
- un **facturier** permettant d'établir devis et factures : [cliquez ici](#),
- un **livre de recettes**, **obligatoire pour les auto-entrepreneurs** : [cliquez ici](#),
- un **modèle de suivi de trésorerie** : [cliquez ici](#).

Comparez les différents types de baux, consultez notre article : [Bail commercial ou professionnel : tout savoir avant de signer.](#)