



Comparaison Détaillée : Bail Commercial vs Bail Professionnel

Fiche pratique publié le 26/10/2023, vu 864 fois, Auteur : [Blog de Le Bouard Avocats Versailles](#)

Explorez les différences entre bail commercial et professionnel : durée, fiscalité, droits, et plus, pour un choix éclairé.

Dans le monde des affaires, choisir le bon type de bail pour son activité est une décision cruciale. Deux options principales se présentent aux entrepreneurs et professionnels : le bail commercial et le bail professionnel. Bien que ces deux formes de baux semblent similaires, elles présentent des différences clés en termes juridiques, fiscaux et pratiques. Cet article vise à explorer en détail ces distinctions, aidant ainsi les professionnels à faire un choix éclairé.

1. Définition et Champ d'Application

Le bail commercial, régi par les articles L145-1 et suivants du Code de commerce, est destiné aux activités commerciales, industrielles et artisanales. Il offre une protection accrue au locataire, notamment grâce au droit au renouvellement du bail. En revanche, le bail professionnel, encadré par l'article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, concerne les activités libérales et certaines activités commerciales exclues du statut des baux commerciaux. Ce type de bail est généralement plus souple mais offre moins de protection au locataire.

2. Durée du Bail

Un bail commercial est conclu pour une durée minimale de neuf ans, offrant ainsi une stabilité au locataire. Le locataire a la possibilité de résilier le bail tous les trois ans. Le bail professionnel, quant à lui, a une durée minimale de six ans, mais peut être résilié à tout moment après un préavis de six mois.

3. Renouvellement du Bail

Le droit au renouvellement est l'une des principales différences entre ces deux types de baux. Dans un bail commercial, le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement, sauf exceptions prévues par la loi. En cas de refus de renouvellement par le bailleur, une indemnité d'éviction peut être due. Pour un bail professionnel, il n'y a pas de droit automatique au renouvellement, rendant la position du locataire moins sécurisée à l'échéance du bail.

4. Régime Fiscal

Sur le plan fiscal, les baux commerciaux et professionnels sont également traités différemment. Pour un bail commercial, la TVA peut être applicable sur les loyers sous certaines conditions.

Dans le cadre d'un bail professionnel, la TVA n'est généralement pas applicable, ce qui peut représenter un avantage pour certaines professions non assujetties à la TVA.

5. Travaux et Réparations

Concernant les travaux et réparations, le bail commercial impose au bailleur la responsabilité des grosses réparations, tandis que les réparations courantes incombent au locataire. Dans un bail professionnel, la répartition des charges et des travaux peut être plus flexible et est souvent déterminée par les clauses du contrat.

6. Cession et Sous-location

La cession du bail et la sous-location sont également réglementées différemment. Dans un bail commercial, le locataire peut céder son bail et sous-louer les locaux avec l'accord du bailleur. En revanche, dans un bail professionnel, la cession et la sous-location sont souvent soumises à des restrictions plus importantes.

7. Indemnité d'Éviction

L'indemnité d'éviction est un droit spécifique aux baux commerciaux. En cas de non-renouvellement du bail sans motif légitime, le bailleur peut être tenu de verser une indemnité d'éviction au locataire. Ce droit n'existe pas dans le cadre d'un bail professionnel.

8. Résiliation Anticipée

La résiliation anticipée d'un bail commercial est encadrée par des règles strictes et peut donner lieu à des indemnités. Pour un bail professionnel, la résiliation anticipée est généralement plus souple, avec un préavis de six mois.

9. Choix du Type de Bail

Le choix entre un bail commercial et un bail professionnel dépend de la nature de l'activité, des besoins en termes de stabilité et de protection, ainsi que des considérations fiscales. Il est conseillé de consulter un [avocat pour rédaction de baux commerciaux](#) pour évaluer les options et choisir le type de bail le plus adapté.

Conclusion

Comprendre les différences entre un bail commercial et un bail professionnel est essentiel pour tout entrepreneur ou professionnel. Chaque type de bail présente des avantages et des inconvénients spécifiques, et le choix doit être fait en fonction des besoins spécifiques de l'activité. Une analyse approfondie et des conseils juridiques professionnels sont recommandés pour naviguer dans ces choix complexes et garantir une décision éclairée.