

Bail commercial ou bail professionnel : lequel choisir ?

Notre droit interne connaît différents statuts de baux aux nombres desquels les baux professionnels et les baux commerciaux constituent les statuts très utilisés.

Le bail commercial

Le lieu d'exploitation d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal est un élément essentiel de l'entreprise. Afin de protéger le locataire, ses rapports avec le bailleur font l'objet d'une réglementation précise. D'ordre public, le statut des baux commerciaux s'impose dès lors que la location porte sur immeuble dans lequel un fonds de commerce ou un fonds artisanal est exploité par une personne immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Lorsque le bail n'est pas légalement soumis au statut des baux commerciaux, les parties ont toujours la possibilité de décider par convention de s'y soumettre.

D'une durée minimum de neuf ans, ce statut ouvre notamment droit pour le locataire :

- au renouvellement de son bail, lui garantissant ainsi la pérennité de son exploitation ;
- à une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail par le bailleur ;
- à l'encadrement des hausses de loyers décidées par le bailleur.

Les règles régissant le statut des baux commerciaux sont complexes et ont été profondément modifiées par les lois du 18 juin 2014 et du 6 août 2015, autrement dit les lois « Pinel » et « Macron ».

Parmi les modifications amorcées par ces deux lois, on retiendra notamment :

- la durée maximum des baux dérogatoires au statut des baux commerciaux portée à trois ans au lieu de deux, pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} septembre 2014 ;
- la suppression, pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014, de l'indice du coût de la construction comme indice de référence pour le plafonnement du loyer révisé ou renouvelé. Désormais, en fonction de l'activité du locataire, les indices de référence sont soit l'indice des loyers commerciaux soit l'indice des loyers des activités tertiaires ;

- l'obligation d'annexer au bail un état des charges locatives, correspondant à un inventaire précis et détaillé des dépenses mises à la charge du preneur. De plus, le bailleur doit adresser à son locataire, lors de la conclusion du bail puis tous les 3 ans, un état prévisionnel des travaux envisagés dans les 3 années suivantes accompagné d'un budget prévisionnel ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés dans les 3 années précédentes et les coûts engendrés. Ces nouvelles obligations du bailleur s'appliquent aux baux conclus à compter du 5 novembre 2014 ;
- l'interdiction, pour les baux en cours au 20 juin 2014, d'aménager conventionnellement le droit de résiliation triennale du locataire lorsque le bail ne porte pas sur un local à usage exclusif de bureau ou de stockage et que sa durée initiale est de 9 ans ;
- la possibilité offerte au locataire d'adresser son congé comme sa demande de renouvellement du bail par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pour les baux en cours au 8 août 2015.

Le bail professionnel

Les règles régissant le statut des baux professionnels sont moins protectionnistes que celles relatives au statut des baux commerciaux. La clientèle d'une profession libérale est attachée à la personne et non au lieu d'exploitation.

Régi par une loi de 1986, le bail professionnel concerne la location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel conclu pour une durée au moins égale à six ans, sans que locataire puisse revendiquer un quelconque droit au renouvellement.

Le statut des baux professionnels ne s'impose pas aux professions libérales. En effet, la loi prévoit la faculté de déroger à ce statut pour choisir celui des baux commerciaux.