

LA PAUSE ACTU

JURIDIQUE



Tout savoir sur le bail commercial



Qu'est-ce qu'un bail commercial ?

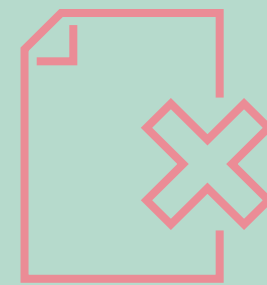
Le bail commercial est le contrat par lequel un propriétaire, le bailleur, met à disposition d'un locataire **un local destiné à l'exploitation d'un fonds de commerce, artisanal ou industriel**, moyennant le paiement d'un loyer.

Il permet au locataire, aussi appelé preneur, de bénéficier du **statut des baux commerciaux**.

Ce contrat est souvent appelé bail "3-6-9" :



Il est conclu pour une **durée minimale de 9 ans**



Le locataire peut, en principe, donner congé à **chaque période de 3 ans**

Quels impacts de la réforme des baux commerciaux 2026 ?

Elle poursuit un objectif de **rééquilibrage des relations entre bailleurs et preneurs**. Les principales mesures à retenir sont :

- Demande de **mensualisation du loyer** par le locataire ;
- **Plafonnement des garanties locatives** à un trimestre ;
- Encadrement de **la restitution du dépôt de garantie** dans un délai de trois mois ;
- Transmission automatique de **l'obligation de restitution du dépôt de garantie** à l'acquéreur en cas de cession de l'immeuble ;
- Validation **des clauses d'indexation "tunnel"** sous réserve d'un mécanisme symétrique ;
- Précision du champ d'application du **droit de préférence du locataire**.

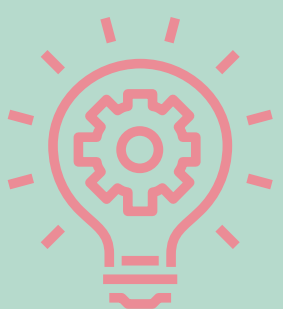
Quelles sont les conditions de validité d'un bail commercial ?

Le bail doit porter sur un **immeuble ou un local** ;

Le local doit être **matériellement adapté à l'exercice de l'activité** ;

Le locataire doit y **exploiter un fonds de commerce, artisanal ou industriel** ;

Le locataire doit, en principe, être **immatriculé au RCS ou au RNE**.



Certaines règles sont d'ordre public : les parties **ne peuvent pas les écarter par une clause du bail**.

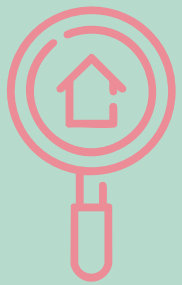
Quelles sont les principales règles du bail commercial ?



Le bail commercial est un contrat fortement encadré pour protéger notamment la stabilité de l'exploitation de l'activité :

- Durée minimale de **9 ans** ;
- Droit au **renouvellement du bail** avec possibilité d'une **indemnité d'éviction** si le bailleur refuse le renouvellement sans motif légitime ;
- Loyer initial **librement fixé** par les parties ;
- Droit à la **mensualisation du loyer** commercial à la demande du preneur ;
- Possibilité de demander un **dépôt de garantie**, une caution ou une garantie autonome afin de sécuriser l'exécution des obligations locatives ;

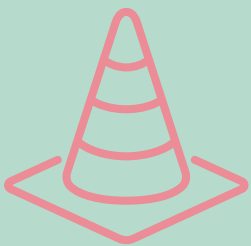
Quelles sont les principales règles du bail commercial ?



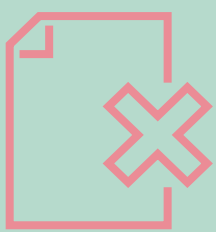
Etat des lieux entrée/sortie afin de prévenir les litiges relatifs aux dégradations ou aux réparations locatives ;



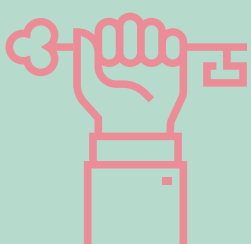
Inventaire précis des charges, impôts, taxes et redevances ;



Information du locataire sur les travaux (récapitulatif des 3 années précédentes et état prévisionnel) ;



Clause résolutoire prévoyant la **résiliation automatique** du bail en cas de **manquement du locataire** à ses obligations ;



Droit de préférence du locataire en cas de vente du local.

Quelles clauses peuvent être négociées dans un bail commercial ?

Même si le bail commercial est très encadré, les parties peuvent négocier :

- La **destination des locaux** (activités autorisées) ;
- Le **montant** du loyer ;
- Les **modalités de paiement** ;
- Les **garanties** ;
- Les conditions de **sous-location** ;
- Les modalités de **cession** ;
- La répartition des **charges récupérables** ;
- Les **clauses d'indexation**.



Depuis la réforme 2026, ces clauses doivent être relues à la lumière des nouvelles règles relatives au loyer, aux garanties, au dépôt de garantie et à l'indexation.

Bail commercial et bail professionnel : quelles différences ?

CRITÈRES	BAIL COMMERCIAL	BAIL PROFESSIONNEL
Activités concernées	Activité commerciale, artisanale ou industrielle	Activité non commerciale, notamment les professions libérales
Durée minimale	9 ans, bail "3-6-9"	6 ans
Protection du locataire	Protection renforcée par le statut des baux commerciaux	Protection plus limitée
Droit au renouvellement	OUI	NON
Indemnité d'éviction	Possible si le bailleur refuse le renouvellement sans motif légitime	NON
Congé donné par le locataire	Possible à l'expiration de chaque période triennale	Possible à tout moment
Préavis	En principe 6 mois avant l'échéance	6 mois

**Vous souhaitez
en savoir plus
sur ce sujet ?**

Retrouvez notre
article sur :

implid.com

imp/id