

Comparaison des régimes juridiques de baux commerciaux et professionnels

	Bail commercial	Bail professionnel
Conclusion du bail	Assimilation à un acte de disposition. Restrictions particulières concernant les pouvoirs ou la capacité des parties.	Acte d'administration.
Loyer de départ	Librement fixé.	Librement fixé.
Durée	9 ans minimum.	6 ans minimum.
Congé par le locataire en cours de bail	En principe seulement tous les 3 ans, mais clause contraire possible. Congé 6 mois à l'avance par acte d'Huissier.	Possible à tout moment, moyennant préavis de 6 mois. LR avec AR ou acte d'huissier.
Congé par le bailleur en cours de bail	Possible exceptionnellement (C. Com. art. L.145-4 al. 3) en application des articles L. 145-18, L.145-21, et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.	Pas de congés possibles.
Résiliation du bail	La clause résolutoire de plein droit est réglementée : possibilité d'obtenir des délais (C. Com. art. L145-41 à L. 145-45).	Liberté des conventions.
Charges et conditions du bail, notamment réparations	Liberté des conventions.	Liberté des conventions.
Révision du loyer en cours de bail	Révision tous les 3 ans, plafonnée sur la variation de l'indice prévu à l'article L. 145-38 du Code de Commerce. Déplafonnement dans le cas de variation des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative (C. Com. art. L145-38, al. 3). Possibilité de revenir à la valeur locative s'il est inférieur au loyer plafond, le loyer du bail en cours constituant toutefois un plancher. Le bail peut comporter une clause d'indexation, par exemple annuelle, qui peut toutefois être révisée (C. Com. art. L145-39).	La révision intervient dans les conditions fixées librement par les parties. En l'absence de clause d'indexation, le loyer ne variera pas pendant toute la durée du bail.
Cession du bail	Liberté des conventions. Mais la cession du droit au bail à l'acquéreur du « fonds » ne peut être interdite (C. Com. art. L.145-16, al.1 ^{er}).	Liberté des conventions. La cession du bail peut être totalement interdite.

	Bail commercial	Bail professionnel
Sous-location	En principe toute sous-location totale ou partielle est prohibée, sauf stipulation contraire du bail ou accord du bailleur (C. Com. art L.145-31).	Liberté de conventions. En l'absence de clause contraire du bail, la sous-location est libre.
Destination des lieux	En principe immuable. Mais possibilité de demander une déspecialisation totale ou partielle (C. Com art. L.145-47 à L.145-50). Déspecialisation possible pour le locataire demandant à bénéficier de ses droits à la retraite ou admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, en vue de céder son bail (C. Com. art. L145-51).	Immuable, sauf clause contraire du bail (liberté des conventions).
Refus de renouvellement du bail	<p>1. Possible sans indemnité dans des cas limités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes ou dans le cas d'immeubles insalubres ou dangereux (C. Com. art. L145-17-1 1^{er} et 2^{ème}). - Reprise pour habiter (C. Com. art. L.145-22, al. 1^{er}). <p>2. Possible dans des cas limités moyennant paiement d'une indemnité d'éviction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reprise pour construire ou reconstruire l'immeuble (C. Com. art. L145-18 al. 1^{er} et 3). - Reprise pour surélever (C. Com art. L145-14). - Reprise pour travaux dans des secteurs sauvegardés ou dans des zones de restauration immobilière (C. Com. art. L. 145-18, al. 2). - Reprise pour construire un logement sur tout ou partie d'un terrain loué nu (C. Com art. L 145-24). <p>3. Possible dans tous les cas moyennant paiement d'une indemnité d'éviction (C. Com art. L145-14).</p> <p>4. Reprise possible des locaux d'habitation inutilisés, moyennant diminution de loyer (C. Com. art. L145-23-1).</p>	Le bailleur est libre de refuser le renouvellement sans avoir à donner des motifs et sans avoir à indemniser le locataire.
Renouvellement du bail	Intervient sur demande du locataire ou après congé du bailleur avec offre de renouvellement. Ce renouvellement n'est pas automatique : il peut toujours être refusé. Le loyer du bail renouvelé est en principe « plafonné » (C. Com. art. L145-34). Une fixation à la valeur locative est possible lorsqu'il existe des causes de déplafonnement. Les conditions financières du renouvellement peuvent être fixées conventionnellement (possibilité d'exclure l'application du plafonnement).	Le renouvellement est toujours facultatif pour le bailleur qui peut subordonner ce renouvellement aux conditions qu'il souhaite (en particulier de loyer). En l'absence de refus de renouvellement signifié par le bailleur 6 mois avant la fin du bail, le bail est reconduit aux mêmes conditions et pour la même durée.