LES CAHIERS JURIDIQUES
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

DROIT DES CONTRATS

Fiche 20

BAIL COMMERCIAL OU BAIL PROFESSIONNEL ?

CHAMBRE DES MÉTIERS
SERVICES AUX ENTREPRISES

Fiche 20 - Bail commercial ou bail professionnel ?

Mise à jour : 20261019

1. Les différentes catégories de baux

Article 1709 du Code civil : « *Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.* »

Dans le contexte de la présente fiche, on peut distinguer trois grandes catégories de baux suivant l'objet du contrat de bail qui est conclu :

- « Bail résidentiel » si l'objet du contrat est un usage d'habitation, organisé par la loi modifiée du 21 septembre 2006
- « Bail commercial » si l'objet du contrat est l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, organisé par les articles 1762-3 à 13 du Code civil
- « Bail professionnel » si l'objet du contrat est l'exercice d'une activité libérale, organisé par les articles 1714 et suivants du Code civil

2. Les parties à un contrat de bail

Dans tout contrat de bail on distingue :

· Le bailleur :

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° de délivrer au preneur la chose louée

2°d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée

3°d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Article 1719 du Code civil.

· Le preneur :

Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention

2° de payer le prix du bail aux termes convenus.

Article 1728 du Code civil.

3. Dispositions particulières en cas de bail commercial

Un contrat de « bail commercial » doit être conclu à partir du moment où l'activité exploitée est artisanale, ou commerciale, ou industrielle, et que le contrat est pour une durée d'au moins une année.

Fiche 02 - Preuve d'un contrat

Article 1762-3 du Code civil « *Est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.* »

Si la durée du contrat est inférieure à une année, il est possible de conclure un simple « bail professionnel » réglementé par les règles communes du code civil sur le bail en général. Article 1762-4, alinéa 4, du Code civil.

Dès lors que l'activité du preneur est une activité commerciale, industrielle ou artisanale :

- Le contrat de bail doit être qualifié de « bail commercial » indépendamment de la qualification donnée par les parties

- Les articles 1762-3 à 1762-13 du Code civil s'appliquent au contrat et il n'est pas possible d'y déroger.

L'objectif de ces règles est de « *mettre en œuvre une protection accrue du preneur et de trouver un régime adapté aux exigences du commerce.* »[1]

- Les dispositions des chapitres V (« Du règlement des litiges ») et VII (« Dispositions finales, abrogatoires et transitoires ») de la Loi modifiée du 21.09.2006 sur le bail à usage d'habitation sont aussi applicables aux baux commerciaux (art.1er (3) de cette loi).

4. L'enregistrement d'un bail commercial

La formalité de l'enregistrement est celle qui donne aux contrats une date certaine et le rend opposable aux tiers n'intervenant pas dans le contrat.

Article 1328, du Code civil.

Depuis 2017 il n'est plus obligatoire de faire enregistrer un contrat de bail.[2]

4.2. Intérêt en cas de vente de l'immeuble

L'enregistrement volontaire d'un bail peut être utile en cas de vente de l'immeuble, car il donne la garantie de l'opposabilité du contrat de bail au nouveau propriétaire.

A défaut de date certaine, le bail est réputé inexistant à l'égard d'un nouveau bailleur qui peut en principe faire expulser le locataire sans congé préalable. [3]

Cependant, cette règle est tempérée par l'appréciation des juges de la connaissance de l'existence du contrat de bail par le nouvel acquéreur :

« *Le contrat de bail conclu entre le locataire et l'ancien bailleur est opposable au nouvel acquéreur, et celui-ci n'est pas en droit d'expulser le locataire, non seulement si le contrat a acquis date certaine, mais également lorsque le nouvel acquéreur en a eu connaissance avant la vente*. » (C.cass., 13.11.2003, 370).

4.3. Le montant des droits d'enregistrement

En cas d'enregistrement volontaire du bail, les droits d'enregistrement sont dus.

A défaut d'option pour la TVA, les droits s'élèvent à 0,6 % du montant cumulé des loyers.

En cas d'option à la TVA, seul un droit fixe de 12 euros est applicable.

5. Accessibilité

La **Loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public**, s'applique aux activités artisanales exercées dans le contexte d'un bail commercial.

- Les lieux ouverts au public existants ou dans un cadre bâti existant doivent être accessibles à tous au plus tard le 1er janvier 2032
- Les aménagements doivent être raisonnables, c'est-à-dire que les modifications et ajustements ne doivent pas imposer de charge disproportionnée
- Les aménagements sont à la charge du bailleur sauf clause contraire dans le contrat de bail
- Des aides financières sont prévues

Llien pour la mise en œuvre des nouvelles dispositions :

https://accessibilite-infrastructure.public.lu/fr.html

---

[1] Document parlementaire N°6864 du 3/09/2015 page 14.

[2] Loi du 23 décembre 2016 portant mise en œuvre de la réforme fiscale 2017.

[3] Ceci résulte de l'article 1743 du code civil qui prévoit que, pour être opposable au nouveau

bailleur de l'immeuble, le contrat de bail doit être, soit, sous forme authentique (acte notarié), soit, enregistré.