Fiche pratique

Fiscalité et
environnement juridique

BAIL PROFESSIONNEL ET BAIL COMMERCIAL

cci NOUVELLE-CALÉDONIE

DIFFÉRENCES ENTRE LE BAIL PROFESSIONNEL ET LE BAIL COMMERCIAL

LE BAIL PROFESSIONNEL

Définition

Le bail professionnel est un contrat de location très libre Il combine le bail d'habitation et le bail professionnel.

Qui est concerné ?

Essentiellement les professions libérales (avocat, notaire, dentiste, etc.) mais aussi les associations à but lucratif ou les groupements d'intérêt économique.

Le locataire peut être une personne morale (société commerciale ou association) ou une personne physique. **À noter :** le conjoint ne peut s'immiscer dans la relation avec le bailleur.

Deux critères caractérisent les baux professionnels, il faut que :

- Le locataire exerce une profession ou une fonction
- Il en tire des revenus de façon habituelle

Le régime juridique des baux professionnels

En Nouvelle-Calédonie, il existe une liberté dans la rédaction des dispositions de ce type de bail. Quelques règles incontournables toutefois :

Durée

Bien qu'un contrat oral soit valable, il est plus prudent de l'établir par écrit. Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est en général conclu pour une durée au moins égale à six ans.

Fin du bail, droit de résiliation du locataire

Il faut distinguer deux situations de fin de bail :

- **Soit une des parties notifie à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci** en respectant un délai de préavis en général de 6 mois ;
- **Soit au terme fixé par le contrat** si rien n'est fait d'un côté comme de l'autre, le bail se poursuivra tacitement pour la même durée, le prix du loyer reste alors inchangé, sauf nouvel accord des parties.

BON À SAVOIR

Toutes les notifications sont effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter de l'expédition et non de la réception.

Le bail professionnel n'est pas réglémenté en calédonie, les parties doivent donc s'entendre sur les termes à fixer dans le contrat.

LE BAIL COMMERCIAL

Définition

Le bail commercial est un contrat, par lequel le propriétaire d'un immeuble ou d'un local (le « bailleur ») donne à bail ces derniers au propriétaire d'un fonds commercial, industriel, ou artisanal, immatriculé au RCS ou au RM (« le preneur » ou « locataire »), en vue de l'exploitation de ce fonds.

Qui est concerné ?

Le bail commercial concerne toute personne physique ou morale, exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale, immatriculée au RCS ou au RM. Ces conditions sont cumulatives.

Le régime juridique des baux commerciaux

Durée

Les baux commerciaux sont conclus pour une durée au moins égale à 9 ans : le contrat de bail peut prévoir une durée supérieure, mais en aucun cas inférieure. Par exception, un bail commercial dérogatoire peut être conclu pour une durée maximale de 2 ans, mais ce type de bail ne peut être renouvelé : les parties qui souhaitent poursuivre leurs relations devront conclure un bail commercial à l'issue de ce contrat.

Loyer

Le montant du loyer est librement fixé par les parties, en tenant compte des caractéristiques du local loué. Le loyer peut être révisé.

- Révision conventionnelle Le contrat prévoit une révision périodique du loyer (en général, chaque année) en fonction de la variation d'un indice déterminé par les parties. Cette révision conventionnelle est automatique, et ne nécessite aucune formalité particulière.

- Révision triennale défaut de révision prévue par le contrat, le loyer est révisable tous les 3 ans sur la base de l'indice BT21, sur demande de la partie la plus diligente par acte d'huissierou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Résiliation

- **Par le locataire**

Le locataire peut résilier le contrat de bail commercial à la fin de chaque période de 3 ans, en notifiant sa décision au bailleur par acte d'huissier au moins 6 mois avant la date prévue pour la résiliation.

- **Par le bailleur**

Le bailleur est engagé par le bail commercial jusqu'au terme du contrat, c'est-à-dire pour 9 ans. En principe, il ne peut résilier le contrat avant l'arrivée de cette date.

Fin du bail et renouvellement

À l'issue du bail, les parties peuvent déciderzde le renouveler ou non. Dans tous les cas, un congé ou une demande de renouvellement doivent être donnés par la partie la plus diligente par acte d'huissier, dans un délai de 6 mois avant l'expiration du bail.

- **Renouvellement**

Chaque partie peut proposer une nouvelle offre de bail commercial, à des conditions différentes :

=> Si l'autre partie accepte ces conditions, un nouveau contrat de bail est formé en tenant compte de ces conditions nouvelles ;
=> Si l'autre partie refuse ces conditions, le refus ne vaut pas résiliation, mais renouvellement de l'ancien contrat de bail, aux mêmes conditions.

- **Non renouvellement**

Le bail peut ne pas être renouvelé à l'initiative du locataire sans indemnité. En revanche, si le non renouvellement est de l'initiative du bailleur, celui-ci devra motiver sa demande par un motif grave et légitime. à défaut, il pourra être redevable d'une indemnité d'éviction envers le locataire.

- **Tacite reconduction**

Si aucune des parties ne réagit au terme du contrat de bail, celui-ci se poursuit par tacite reconduction : le bail continue d'exister mais devient à durée indéterminée, ce qui implique que chaque partie peut y mettre fin à tout moment.

cci NOUVELLE-CALÉDONIE

15, rue de Verdun, 98 800 Nouméa
24 31 00
cci@cci.nc