

Checklist bail commercial : 10 points avant de signer

Conforme aux articles L145-1 à L145-60 du Code de commerce et à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 (loi Pinel). Pour les commerçants, artisans et industriels exploitant un fonds de commerce. Mise à jour 2026.

Qualifier l'activité et choisir le bon régime (3 points)

1. Vérifier l'éligibilité au statut des baux commerciaux.

Le preneur doit être commerçant, artisan ou industriel inscrit au RCS ou au Répertoire des métiers, et exploiter un fonds de commerce dans les locaux. Sans fonds, c'est un bail professionnel (libérale, 6 ans) ou une convention d'occupation précaire. Sans engagement long, c'est un bail dérogatoire 3 ans (article L145-5).

2. Choisir la durée et le régime 3-6-9.

Durée minimale de 9 ans, organisée en périodes triennales. Possibilité de durée plus longue (12, 15, 18 ans) qui ferme certaines facultés de résiliation. Le bail à durée indéterminée est interdit. Le bail dérogatoire est plafonné à 3 ans cumulés sous peine de bascule automatique en 9 ans.

3. Rédiger une clause de destination précise.

Énumérer les activités autorisées dans les locaux. La clause est opposable et limite les changements (déspecialisation partielle articles L145-47 à L145-48 ou plénière articles L145-49 à L145-55). Une activité non autorisée constitue un motif de résiliation.

Loyer, indexation et charges (3 points)

4. Choisir l'indice : ILC ou ILAT, jamais ICC.

ILC pour les activités commerciales et artisanales (commerce de détail, restauration, services aux particuliers, artisans). ILAT pour les bureaux et activités tertiaires (sièges, banques, assurances, conseil, agences, coworking). L'ICC est interdit depuis la loi Pinel du 18 juin 2014.

5. Annexer l'inventaire précis et limitatif des charges.

Article L145-40-2 introduit par la loi Pinel : sans inventaire, aucune charge n'est récupérable. Lister chaque poste : copropriété, fluides, TEOM, taxe foncière (si stipulée), entretien courant. Exclure les grosses réparations article 606 du Code civil et les honoraires de gestion locative du bailleur.

6. Joindre la liste prévisionnelle des travaux 3 ans.

Le bailleur communique chaque année une liste prévisionnelle des travaux des 3 années à venir avec budget estimatif, et un bilan des 3 années écoulées. À défaut, la récupération de travaux ultérieurs peut être contestée par le locataire.

Mentions obligatoires post-loi Pinel (3 points)

7. Réaliser un état des lieux contradictoire à l'entrée.

Obligatoire depuis la loi Pinel (article L145-40-1), à l'entrée et à la sortie. Daté et signé par les parties ou leurs mandataires. Sans état des lieux d'entrée, le local est présumé en bon état (article 1731 Code civil) : aucune retenue n'est ensuite possible. Joindre un reportage photographique daté.

8. Fixer un dépôt de garantie conforme à l'usage.

Pratique : 1 trimestre de loyer pour les loyers payés d'avance, 2 trimestres si le loyer est payé à terme échu. Au-delà, la fraction excédentaire produit intérêts au taux légal au profit du preneur (article L145-40).

9. Insérer une clause résolutoire sécurisée.

La clause résolutoire joue 1 mois après un commandement de payer resté infructueux (article L145-41). Le commandement est délivré par commissaire de justice. Sans cette clause, la résiliation pour impayés passe par une procédure de droit commun longue.

⚠ Renouvellement et indemnité d'éviction : anticiper 12 mois avant l'échéance

Le bailleur qui refuse le renouvellement sans motif grave et légitime doit verser une indemnité d'éviction (articles L145-14 à L145-30) : valeur du fonds + frais de réinstallation, soit 2 à 5 ans de loyer en moyenne. Le locataire demande le renouvellement

par acte de commissaire de justice ou LRAR au moins 6 mois avant l'échéance. Le congé du locataire pour résiliation triennale se signifie exclusivement par acte de commissaire de justice (article L145-9), 6 mois avant la fin de la période triennale.

Avant la signature (1 point)

10. Enregistrer le bail aux impôts dans le mois.

L'enregistrement au service des impôts dans le mois suivant la signature donne date certaine, sécurise l'opposabilité aux tiers et calcule les droits éventuels. Conserver le bail signé, l'inventaire de mobilier le cas échéant et l'état des lieux signés. Signature avancée eIDAS (PAdES-B-LT) acceptée pour les baux courants.

Repères 2026 · Durée 9 ans (3-6-9). Indexation ILC ou ILAT, ICC interdit. Résiliation triennale par le locataire : préavis 6 mois par acte de commissaire de justice. Renouvellement avec demande 6 mois avant l'échéance. Refus bailleur : indemnité d'éviction 2 à 5 ans de loyer (sauf motif grave et légitime). État des lieux et inventaire des charges obligatoires depuis la loi Pinel.

Générez votre bail conforme en 10 minutes

FairePlace : logiciel de gestion locative clefs en main, bail Loi Alur, signature avancée eIDAS, quittances automatiques, archivage probant 10 ans. Plan Gratuit 5 biens, sans carte bancaire.

→ faireplace.com/bail-location-gratuit/