

# Checklist bail précaire 2026 : 10 points avant signature

Conforme à l'article L145-5 du Code de commerce (bail dérogatoire) et à l'article L145-5-1 (convention d'occupation précaire). Distinction posée par Cass. com. 19 nov. 2003, n° 02-13855. Pour les commerçants, artisans et industriels qui veulent écarter le statut des baux commerciaux 9 ans. Mise à jour 2026.

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

### 1. Vérifier l'éligibilité du preneur et la nature de l'activité.

Le preneur doit être commerçant, artisan ou industriel inscrit au RCS ou au Répertoire des métiers et exercer une activité commerciale ou artisanale. Sans activité commerciale, le bail dérogatoire ne s'applique pas : basculer en bail professionnel (libérale) ou en convention d'occupation précaire selon la situation.

### 2. Choisir entre bail dérogatoire et convention d'occupation précaire.

Bail dérogatoire (article L145-5) si la durée est connue d'avance et inférieure à 3 ans cumulés (test d'activité, pop-up, transition). Convention d'occupation précaire (article L145-5-1) si une circonstance objective exceptionnelle indépendante des parties justifie la précarité (vente, démolition, expropriation, succession). La distinction est tranchée par Cass. com. 19 nov. 2003.

### 3. Insérer la mention expresse de la dérogation au statut.

Préambule ou clause durée : « Le présent bail est conclu en application de l'article L145-5 du Code de commerce et écarte expressément le statut des baux commerciaux. » Sans cette mention, la qualification est ambiguë et le bail risque la requalification en bail commercial 9 ans dès l'origine.

## Durée, dates et cumul (3 points)

### 4. Fixer une durée totale plafonnée à 3 ans cumulés.

Dates de début et de fin précises. Le plafond de 3 ans s'apprécie en cumulé sur tous les baux successifs entre les mêmes parties pour le même local : un premier bail d'un an puis un second de deux ans atteint déjà la limite. Au-delà, requalification automatique en bail commercial 9 ans à compter de la date d'origine (article L145-5 alinéa 2).

### 5. Documenter la circonstance exceptionnelle pour l'occupation précaire.

Pour la convention d'occupation précaire, joindre les pièces objectives : compromis de vente, arrêté d'expropriation, autorisation de démolition, acte notarié de succession en cours, classement en ZAC. Sans cause objective documentée, le juge requalifie en bail commercial 9 ans. Le loyer modique est un indice cohérent de précarité.

### 6. Choisir l'indice d'indexation : ILC ou ILAT, jamais ICC.

Indexation libre, mais l'indice du coût de la construction (ICC) est interdit pour la révision des loyers commerciaux depuis la loi Pinel du 18 juin 2014 (article L112-2 du Code monétaire et financier). ILC pour les activités commerciales et artisanales. ILAT pour les bureaux et activités tertiaires. Nommer l'indice exact, l'indice de référence et la périodicité.

## Mentions et état des lieux (2 points)

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

Daté et signé par les parties ou leurs mandataires. Sans état des lieux d'entrée, le local est présumé en bon état (article 1731 du Code civil) : aucune retenue n'est ensuite possible à la sortie. Joindre un reportage photographique daté pour limiter les contestations. Recommandé même si le formalisme Pinel n'est pas formellement exigé pour le bail dérogatoire.

### 8. Lister les charges récupérables et la répartition.

Charges de copropriété récupérables, fluides du local, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe foncière (si stipulée). L'inventaire précis et limitatif de la loi Pinel n'est pas formellement requis pour le bail dérogatoire mais reste recommandé pour limiter les contestations à la sortie.

## ⚠ Sortie effective ou requalification : anticiper 30 jours avant l'échéance

Le simple maintien dans les lieux à l'expiration du bail dérogatoire, sans congé ni sortie effective, vaut accord tacite du bailleur et déclenche la bascule automatique en bail commercial 9 ans (article L145-5 alinéa 2). 30 jours avant l'échéance, lettre formelle de rappel au preneur : date de sortie, état des lieux de sortie programmé, restitution des clefs. Si la suite est commerciale, signer un bail commercial explicite avant l'échéance. Si la suite est dérogatoire, vérifier le cumul 3 ans.

## Sortie effective et fin du bail (2 points)

**9. Programmer la sortie effective et l'état des lieux de sortie.**

Restitution des clefs, remise des locaux libres, échange contradictoire de l'état des lieux de sortie. Sans sortie effective, le maintien dans les lieux à l'expiration emporte requalification automatique en bail commercial 9 ans à compter de la date d'origine. La sortie effective est la seule sécurité pour conserver le bénéfice du bail dérogatoire.

**10. Signer en signature avancée eIDAS et archiver le contrat.**

Signature en présence des parties ou en signature avancée eIDAS (PAdES-B-LT, niveau ADVANCED) horodatée et archivée. Conserver le bail signé, l'état des lieux d'entrée et de sortie, le justificatif de la circonstance exceptionnelle (occupation précaire) et la trace de la sortie effective. Archivage probant 10 ans recommandé.

**Repères 2026** · Bail dérogatoire article L145-5 : 3 ans cumulés maximum, mention expresse de la dérogation au statut, sortie effective obligatoire à l'échéance. Convention d'occupation précaire article L145-5-1 : circonstance objective exceptionnelle indépendante des parties (Cass. com. 19 nov. 2003), durée libre, loyer modique. Pas de propriété commerciale, pas d'indemnité d'éviction. Indexation libre, ILC ou ILAT recommandés, ICC interdit. Requalification automatique en bail commercial 9 ans en cas de dépassement ou de maintien dans les lieux après échéance.

### 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/](https://faireplace.com/bail-location-gratuit/)