

Checklist bail professionnel : 10 points avant de signer

Conforme à l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Pour les professions libérales (médecin, avocat, expert-comptable, architecte, kinésithérapeute, notaire). Mise à jour 2026.

Qualifier l'activité libérale (3 points)

1. Vérifier l'éligibilité au bail professionnel.

Le preneur doit exercer une profession libérale réglementée ou non. Inscrire le numéro d'ordre, CNB pour les avocats, ADELI/RPPS pour les professions de santé, ou tableau de l'Ordre. À défaut, un commerçant ou artisan relève du statut commercial (3-6-9) et un usage mixte habitation+activité relève du bail mixte article 2 loi du 6 juillet 1989.

2. Distinguer bail professionnel pur, bail mixte et bail commercial.

Bail professionnel pur : exercice exclusif de l'activité libérale dans le local, durée 6 ans, loi 86-1290. Bail mixte : usage à la fois professionnel et habitation principale, régi par la loi du 6 juillet 1989 article 2. Bail commercial : exclu pour les libéraux par l'article L145-2 du Code de commerce.

3. Fixer une durée minimale de 6 ans.

Article 57 A loi 86-1290 : durée minimale 6 ans, à partir de la prise d'effet. Renouvellement par tacite reconduction si maintien dans les lieux après terme. Pas de propriété commerciale, pas de droit au renouvellement opposable, pas d'indemnité d'éviction au refus de renouvellement.

⚠ Pas de propriété commerciale, pas d'indemnité d'éviction

Contrairement au bail commercial (Code de commerce L145), le bail professionnel n'ouvre pas droit au statut des baux commerciaux. Le bailleur peut refuser le renouvellement sans verser d'indemnité d'éviction. Un local exclusivement libéral signé en bail commercial est requalifiable en bail professionnel.

Loyer et indexation (3 points)

4. Choisir l'indice ILAT, pas ICC ni IRL.

ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) recommandé pour les cabinets libéraux. ILC théoriquement possible mais peu adapté. ICC interdit depuis la loi Pinel du 18 juin 2014. IRL réservé au bail d'habitation (article 17-1 loi 89-462). L'indexation est libre mais doit être stipulée expressément au bail.

5. Lister précisément les charges récupérables.

Pas d'inventaire imposé par la loi 86-1290 mais bonne pratique : énumérer copropriété, fluides, TEOM, taxe foncière (si stipulée). Exclure les grosses réparations article 606 du Code civil. Une clause floue se retourne contre le bailleur lors d'un litige.

6. Plafonner le dépôt de garantie à un trimestre.

Pratique professionnelle : 1 trimestre de loyer pour loyer payé d'avance, 2 trimestres si terme échu. Aucun plafond légal explicite mais l'usage tertiaire est respecté. Restitution dans le délai du bail, état des lieux contradictoire en sortie recommandé.

Mentions obligatoires et clauses (3 points)

7. Identifier précisément le local et la destination.

Adresse complète, surface utile (et non Boutin, qui ne s'applique pas au tertiaire), description des annexes (parking, cave, salle d'attente). Destination expresse « exercice de la profession de [médecin / avocat / etc.] » pour limiter les usages détournés et sécuriser la qualification libérale.

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

Non imposé par la loi 86-1290 mais fortement recommandé. Sans état des lieux d'entrée, le local est présumé en bon état article 1731 du Code civil. Joindre reportage photographique daté. Le contradictoire sortie permet seul de retenir le dépôt de garantie pour des dégradations objectives.

9. Sécuriser la clause résolutoire pour impayés.

Clause résolutoire pour défaut de paiement du loyer ou des charges. À la différence du bail commercial (article L145-41 Code commerce), pas de procédure de commandement de payer obligatoire en bail professionnel : la clause peut jouer après mise en demeure simple. Mais en pratique le commissaire de justice est recommandé pour preuve.

Avant la signature (1 point)

10. Enregistrer le bail au SIE dans le mois.

L'enregistrement aux impôts dans le mois donne date certaine et sécurise l'opposabilité. Conserver bail signé et état des lieux. La signature avancée eIDAS au format PAdES-B-LT (Certinomis) est admissible et recevable, archivage probant 10 ans. La preuve s'apprécie souverainement par le juge.

Repères 2026 · Article 57 A loi 86-1290 du 23 décembre 1986. Durée 6 ans minimum. Indexation ILAT recommandée. Résiliation locataire à tout moment, préavis 6 mois LRAR. Pas de propriété commerciale, pas d'indemnité d'éviction. Bail mixte : régi par la loi du 6 juillet 1989 article 2 (durée 3 ans, IRL). Bail commercial : exclu pour les libéraux par L145-2 Code commerce.

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/