

BAIL PROFESSIONNEL	AVANTAGES	INCONVENIENTS
Réglementation		Contrairement au bail commercial, le bail professionnel est très peu réglementé.
Durée	La durée ne peut être inférieure à 6 ans, c'est-à-dire que le bailleur ne peut rompre le contrat avant l'échéance de ce terme.	
Loyer	Les parties déterminent librement le montant du loyer.	
Droit au renouvellement		Le praticien ne bénéficie d'aucune garantie quant aux conditions éventuelles du renouvellement de son bail
Cession et sous-location	Le locataire a le droit de céder et de sous-louer les locaux, sauf si cela lui a été interdit (art. 1717 du Code du Commerce).	Le titulaire d'un bail professionnel ne peut céder son droit au bail à son successeur dans son activité, comme à toute autre personne, <b>sans l'autorisation du bailleur.</b>
Fin du bail	Il faut donner congé à l'arrivée du terme pour mettre fin au bail. A défaut, le bail est reconduit pour une durée au moins égale à six ans. Le locataire a le pouvoir de donner congé <b>à tout moment</b> , par anticipation, à charge d'un préavis de 6 mois par LRAR ou par acte d'huissier. A la différence des autres réglementations en matière de locations, <b>le congé n'a pas à être motivé.</b>	Le bailleur peut <b>6 mois avant la fin du bail</b> , notifier au locataire par LRAR ou par acte d'huissier, son intention de ne pas renouveler le bail Le locataire se trouve dans une situation instable.
Indemnité		Le locataire n'est pas protégé, et n'a droit à <b>aucune indemnité en cas de non renouvellement.</b>

BAIL COMMERCIAL	AVANTAGES	INCONVENIENTS
Réglementation	<b>Le statut des baux</b> est régi par le décret du 30/09/1953, il présente des avantages considérables pour le locataire.	
Durée	<b>Minimum 9 ans</b> : le locataire ne peut pas être mis à la porte, sauf cas exceptionnels et à condition d'être indemnisé par le propriétaire. Cette durée peut être plus longue mais ne peut avoir une durée indéterminée.	
Loyer	<b>Le loyer initial est libre.</b> Deux modalités de révision du loyer en cours de location sont généralement envisagées : la <b>révision triennale</b> et l' <b>indexation conventionnelle</b> ou clause d'échelle mobile.	La réglementation ne s'applique qu'aux augmentations de loyer
Droit au renouvellement	La relative stabilité de ce contrat se caractérise par le renouvellement de ce bail : ce que l'on appelle la « <b>propriété commerciale</b> ». Si le locataire ou le propriétaire ne manifeste pas sa volonté de renouveler le bail, l'ancien se poursuit tacitement.	Le propriétaire a le droit de récupérer son immeuble au terme du bail ou à la fin d'une période de 3 ans (construction, reconstruction, faute du locataire, etc...)
Cession et sous-location	Les clauses interdisant au locataire de céder son bail sont nulles, lorsque la cession a lieu avec l'ensemble des éléments composant le fonds de commerce. La nullité de la clause ne joue pas lorsqu'elle s'applique à une cession du seul droit au bail.	<b>Toute sous-location totale ou partielle est interdite</b> sauf lorsqu'une clause du bail l'autorise ou lorsque le propriétaire donne son accord ultérieurement (par lettre ou avenant au bail). Le locataire doit, d'autre part, faire intervenir le propriétaire à l'acte de sous-location.
Fin du bail		Le locataire ne peut donner congé qu'à la fin de chaque période triennale du bail sous la condition de délivrer son préavis de 6 mois à l'avance par acte d'huissier. <b>Il n'a droit dans ce cas à aucune indemnité.</b>
Indemnité	Lorsque le propriétaire ne souhaite pas renouveler le bail, <b>il est tenu de verser au locataire une indemnité d'éviction</b> égale en principe à la valeur du fonds. Le locataire a désormais 3 mois (et non plus 15 jours) à compter du versement pour quitter les locaux.	

