



# requalification du bail habitation en bail professionnel

Par **MV2024**, le **08/01/2025 à 17:17**

Si accord écrit du propriétaire pour activités professionnelles et sous locations professionnelles le bail peut il être considéré juridiquement comme professionnel avec quelles jurisprudences correspondantes ?

Par **Marck.ESP**, le **08/01/2025 à 19:21**

Bonsoir et bienvenue,

Il serait important de vérifier les termes du bail avec un avocat spécialisé pour s'assurer que toutes les conditions sont respectées pour que le bail soit considéré comme professionnel.

L'activité exercée dans les locaux doit être principalement à caractère professionnel et non domestique, les locaux doivent être aménagés et équipés de manière à permettre l'exercice de cette activité professionnelle, la durée minimale d'un bail professionnel est généralement fixée par la loi (par exemple, 6 ans en France).

De plus, le contrat de bail doit contenir des clauses spécifiques aux baux professionnels, comme des clauses relatives au renouvellement, à la cession du bail, etc.

Par **Lingénu**, le **08/01/2025 à 22:09**

Bonjour,

La question d'une requalification ne peut se poser qu'en cas de fraude ou d'erreur et encore faudrait-il que la personne qui demanderait cette requalification y trouve un intérêt.

Par **MV2024**, le **09/01/2025 à 19:28**

Bonjour et merci de vos réponses,

Comment déterminer dans ce cas qu'il y a eu une erreur ou fraude du bailleur ? le tribunal de proximité a statué en donnant raison au bailleur et donc l'affaire serait prescrite sauf si le bail est requalifié professionnel (prescription de 5 ans) J'ai rempli toutes les conditions pour mon activité (accord écrit du propriétaire, réglementation locale respectée, fiscalité et assurance, les normes ERP applicables dans la salle principale du local) Que faire ? un avocat au conseil est très onéreux, difficile à trouver et le montant de ma requête est autour de 1200€ + dommages et intérêts éventuels (indus de charges et dépôt de garantie non rendu). Merci de vos retours.

Par **Pierrepaulejean**, le **09/01/2025 à 19:43**

bonjour

vous parlez du tribunal de proximité: il y a donc eu une assignation

Qui est à l'origine de cette saisine et pour quel motif ?

Par **MV2024**, le **09/01/2025 à 20:46**

Bonsoir,

Je suis à l'origine de la saisine contre mon ancien bailleur pour les motifs indiqués plus haut et déboutée depuis fin décembre quant à la requalification du bail et prescription de 3 ans. Sur le bail était coché "habitation principale", j'ai signé et fait confiance au propriétaire m'affirmant alors que mon activité libérale convenait et ne posait aucun problème à la nature du bail. Ce qui lui permettait alors de déroger aux nouvelles normes ERP obligatoires. J'ai occupé les lieux presque 3 ans uniquement pour mon activité professionnelle et recevais mes groupes de patients dans la plus grande salle qui était la seule aux normes, ma résidence principale étant sur la même commune à 800m environ du local. Puis les charges locatives ont doublées et je ne parvenais pas à avoir les justificatifs du bailleur, ensuite dédit de ma part, plusieurs recommandés ont suivi et convocations puis échec en conciliation, tout ceci a pris du temps au profit du bailleur. J'ai déposé une requête en paiement auprès du tribunal de proximité pensant que j'avais un délai de prescription de 5 ans suivant divers conseils juridiques. La question maintenant est de savoir si c'est la peine de poursuivre en cassation aux vues des montants et risques encourus si je n'obtenais à nouveau pas satisfaction ?

Par **Pierrepaulejean**, le **09/01/2025 à 22:38**

puisque vous dites "ancien bailleur" , cela signifie t il que vous avez quitté les lieux ?

Par **Lingénu**, le **09/01/2025 à 22:55**

Vous n'aviez pas l'intention d'établir votre résidence dans les lieux loués et le bailleur le savait. Vous vous êtes placés volontairement d'un commun accord sous le régime des baux d'habitation, ce qui n'est pas interdit, et la chambre de proximité en a tiré les conséquences. Ce faisant elle n'a pas commis d'erreur de droit. Un pourvoi en cassation serait voué à l'échec.