

Signature d'un bail professionnel : quel intérêt de conclure ce type de bail ?

Définition

L'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 pose le cadre légal du bail professionnel, il est soumis aux dispositions du Code civil. **Il peut être conclu uniquement pour un local affecté à un usage professionnel**, par les professions dont les revenus sont imposés dans la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC).

L'article 57 A impose :

- L'établissement du bail par écrit ;
- Une durée minimum de 6 ans, reconductible tacitement pour la même durée ;
- La résiliation par le locataire à tout moment avec un préavis de 6 mois, et par le propriétaire à l'échéance (6 ans ou plus) avec un préavis de 6 mois ;
- Le préavis doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. La notification par voie d'huissier donne une date certaine au préavis (mais elle est coûteuse) ; l'envoi d'une lettre recommandée ne permet pas de fixer précisément la date du début du préavis, en effet, le bailleur peut refuser la lettre recommandée.

Intérêt

La loi laisse une grande liberté contractuelle, elle impose uniquement les quatre points vus précédemment. **Il est alors intéressant d'intégrer dans le bail des clauses permettant de prendre en compte les particularités de l'exercice de votre profession d'ergothérapeute.**

Conseils

La conclusion d'un bail professionnel n'est pas à prendre à la légère, évitez de signer un modèle standard. **Le bail vous permet de garantir l'évolution de votre vie professionnelle, donc de votre patrimoine professionnel**, vous avez tout intérêt à vous adresser à des professionnels du droit.

Il est important de connaître les principales stipulations qui doivent figurer dans votre bail :

1. Objet

Le bail doit préciser que les locaux sont loués à **usage professionnel pour l'exercice de l'ergothérapie**. Il est conseillé d'élargir l'usage professionnel du local à toute profession médicale ou paramédicale. En effet, si par exemple vous décidez dans le futur de sous-louer une partie de votre local à une infirmière libérale le bail doit prévoir cette possibilité.

Les locaux doivent être en conformité avec les normes de sécurité (incendie, installations électriques, amiante) et doivent être accessibles aux personnes handicapées.

Le propriétaire doit, sous peine de nullité du bail, vous informer par un dossier technique qui est annexé au bail comprenant :

- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

- Le constat des risques d'exposition au plomb prévu par les articles L.1334-5 et L.1334-7 du Code de la Santé Publique ;
- L'état des risques naturels et technologiques (si le local est situé dans une commune visée par un arrêté préfectoral imposant cette information soit 90% des départements français) ;
- Le certificat de recherche d'amiante prévu par l'article R1334-39-5-1 du code de la Santé Publique si le local a été construit avant 1997.

2. Durée

La durée doit être impérativement fixée dans le bail, elle est au moins égale à 6 ans. Il est intéressant de fixer une **durée assez longue**, surtout si vous faites des aménagements ou installations qu'il n'est pas possible de déplacer sans dégradation.

Un bail professionnel d'une durée égale ou supérieure à 12 ans doit être publié au bureau des hypothèques et établi par un notaire.

3. Cession

Bien que le Code civil garantisse au locataire le droit de céder son bail, il est préférable d'y mentionner que le locataire pourra, à tout moment, céder son cabinet à un successeur. Ce dernier doit alors respecter les termes et engagements du bail. **La possibilité de céder son bail est importante, elle permettra la transmission de votre clientèle attachée au local.**

4. Sous-location

Pour prévoir l'avenir et afin d'éviter toute augmentation de loyer qui pourrait être réclamée à cette occasion, il est intéressant de préciser dans le bail que le propriétaire ne s'oppose pas à la sous-location des locaux à un confrère, à une autre profession médicale ou paramédicale, à une société, ni à la mise en gérance du cabinet, à condition d'en être informé préalablement. **La collaboration n'est pas une sous-location**, la redevance de collaboration est calculée en pourcentage des honoraires du collaborateur ; par conséquent, même si le bail interdit la sous-location, la collaboration est possible.

5. Transfert de cabinet

Il est prudent de préciser qu'en cas de transfert du cabinet dans un autre lieu, le propriétaire s'interdit de relouer les locaux pour l'exercice de votre profession, de même que de louer à cet usage un autre local dans le même immeuble, pendant le cours du bail ou à l'expiration de celui-ci ; ceci afin d'éviter tout détournement de clientèle.

De plus, il est conseillé d'insérer dans votre bail une clause prévoyant la possibilité en cas de transfert de cabinet, d'apposer à l'entrée de l'immeuble ou à la porte des locaux, un panneau indiquant votre nouvelle adresse et numéro de téléphone pendant les 6 mois suivant votre départ.

6. Loyer

Dans les locations professionnelles, le prix du loyer est libre et ne résulte que de la loi du marché et doit correspondre au prix normalement pratiqué dans le quartier.

7. Révision du loyer

Les indices choisis doivent être en relation directe avec l'objet du bail, il est donc possible de prévoir que le loyer variera en fonction de :

- L'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) ;
- L'Indice du Coût de la Construction (ICC).

8. Les charges

En principe, seules les charges locatives incombent au locataire ; toutefois, il arrive que le propriétaire exige que la taxe foncière et autres charges soient supportées par le locataire, ce n'est pas illégal, mais cela constitue un loyer supplémentaire soumis à l'impôt foncier du propriétaire. La liste des charges locatives doit donc être fournie par le propriétaire.

9. Copropriété

Si l'immeuble est en copropriété, le bail devra le préciser car le règlement de copropriété vous est opposable, vous devrez pour cette raison en avoir eu connaissance avant la signature du bail. Il faut également savoir que dans cette hypothèse, les charges liées à votre local peuvent être majorées par l'Assemblée Générale des copropriétaires, en raison de l'usure des parties communes due aux passages des clients, et s'imposer à vous. Vous devez en avoir conscience pour la validité de vos engagements concernant les charges que vous devrez supporter. Il conviendra de s'assurer que le règlement de copropriété autorise l'exercice d'une activité libérale et la mise en place des plaques professionnelles.

10. Colocation

Dans le cas où le bail est consenti au bénéfice de plusieurs ergothérapeutes ou toutes autres professions médicales ou paramédicales, **les parties sont solidaires, ce qui signifie qu'elles ne peuvent résilier le bail qu'ensemble**, à moins qu'un tiers succède à un colocataire au bail. De plus, chacun peut être tenu du paiement du loyer en totalité.

11. Droit de préférence du locataire en cas de vente des locaux

Il est indispensable de prévoir cette faculté dans le bail, le droit de préférence qui résulte de la loi du 6 juillet 1989 ne vise que les locaux à usage d'habitation ou mixte. Si ce droit de préférence est prévu dans votre contrat, le propriétaire qui souhaite vendre le local doit vous en informer. Si vous refusez l'offre proposée et que le propriétaire vend à un prix et des conditions plus avantageux, il doit de nouveau vous en faire part.

12. Enregistrement

Il est conseillé d'enregistrer le bail à la recette des impôts (25€ de droit fixe) afin de donner une date certaine à cet acte, ce qui le rend opposable aux tiers. En effet, en cas de vente du local, le bail enregistré vous permet de rester dans les lieux appartenant à un nouveau propriétaire, aux mêmes conditions prévues dans votre contrat. De même, en cas de décès de votre propriétaire, le bail enregistré vous protège à l'égard de la succession et du futur propriétaire. Enfin, il permet de justifier des loyers que vous déduisez de vos recettes.

Question : Mon bailleur peut-il me proposer de conclure un bail commercial ?

La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 donne la possibilité aux professionnels libéraux de se soumettre volontairement aux règles régissant les baux commerciaux. Vous pouvez donc **bénéficier du statut protecteur des baux commerciaux** institué par le décret du 30 septembre 1953, plusieurs fois complété et modifié.

Ce statut est très complexe et aboutit à la reconnaissance d'une véritable propriété commerciale des locaux affectés à l'usage professionnel ; le loyer est généralement plus élevé que s'il s'agissait d'un bail professionnel en raison des droits que le locataire acquiert sur le local.

Ce bail présente l'inconvénient de ne pouvoir être résilié qu'à chaque échéance des trois ans, alors que le bail professionnel est résiliable par le locataire à tout moment avec un préavis de six mois.

Céline DELRIEU

Attachée juridique du service juridique de l'ANGAK