



Charges dans les baux et **révision** ou **indexation** du loyer



1. Répartition des charges

► Dans le cadre d'un bail commercial, la répartition des charges est libre

En cas d'assujettissement du bailleur à la TVA, le Preneur se verra facturer de la TVA indépendamment de son propre assujettissement à la TVA.

Pour un médecin, l'assujettissement du bailleur à la TVA se traduit donc par une majoration de 20% du loyer.

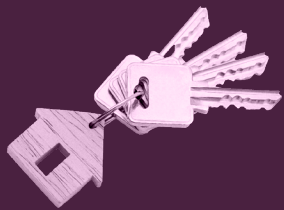
Le Bail comme les factures et les quittances doivent obligatoirement préciser le montant exact du paiement effectué par le locataire, en précisant la répartition entre le loyer et la provision sur charges locatives, et pour chacun d'eux, le montant de TVA.

À noter

En copropriété, on parle aussi d'affectation. L'affectation est déterminée par le règlement de copropriété. Elle précise si un lot peut servir d'appartement, de local professionnel, de commerce, etc. C'est ce qui encadre juridiquement l'utilisation du lot par un copropriétaire, en lien avec la destination de l'immeuble dans son ensemble. Si un règlement prévoit une affectation exclusive d'habitation, par exemple, toute activité libérale peut être interdite – sauf à obtenir une modification du règlement, ce qui requière l'unanimité des copropriétaires.

Peut-on faire ce que l'on veut dans n'importe quel local ?

L'utilisation d'un local est donc soumise à des règles strictes. Chaque local a une **destination** et un **usage** spécifiques, définis par le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation. Ces réglementations déterminent les activités autorisées dans le local concerné.





2. Changement d'usage

Comment changer l'usage ou la destination d'un local pour y exercer ?

Il est possible de changer l'usage ou la destination d'un local, mais cela nécessite des démarches administratives :

» Changement de destination

Si vous souhaitez modifier la destination d'un bâtiment (par exemple, transformer un local commercial en habitation), vous devez obtenir une autorisation d'urbanisme. Selon l'ampleur des travaux, une déclaration préalable ou un permis de construire sera requis. Le changement de destination s'attache au local et est donc définitif au regard des règles d'urbanisme.

Un changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination ne constitue pas un changement de destination et est dispensé de toutes formalités.

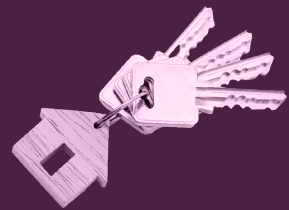
» Changement de destination

Si vous transformez un local d'habitation en local professionnel ou commercial, une autorisation de changement d'usage est nécessaire dans les communes situées en zone tendue ayant décidé de soumettre le changement d'usage des locaux d'habitation à une autorisation préalable. Cette autorisation est délivrée par la mairie.

L'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation indique que le principe de **changement d'usage** a un caractère personnel, c'est-à-dire qu'il est temporaire et incessible ; mais, il peut avoir un caractère réel, attaché au local et donc définitif, si la demande est accompagnée d'une offre de compensation c'est-à-dire de la présentation d'un autre local à usage autre que l'habitation, que le propriétaire s'engage à transformer en habitation.

Faut-il faire les changements avant d'acheter ou de louer un local ? En cas de location, ce changement incombe-t-il au preneur ou au bailleur ?

Il est recommandé d'effectuer ces démarches avant l'achat ou la location du bien pour s'assurer de la faisabilité du projet. En cas de location, le bailleur est par principe tenu d'effectuer le changement d'usage ou de destination. Par exception, le bailleur peut se décharger de cette obligation sur le locataire sous deux conditions : cela doit être précisé dans le contrat. La démarche doit être matériellement possible. Si ce n'est pas le cas, le bailleur sera considéré comme ayant manqué à son obligation de délivrance.





3. Les frais à prévoir

Quels sont les frais à prévoir, taxes ?

Les taxes peuvent inclure :

» **Taxe d'aménagement**

En cas de changement de destination nécessitant un permis de construire, une taxe d'aménagement peut être due. Son montant varie selon la commune et la surface concernée.

» **Honoraires professionnels**

Si vous faites appel à des professionnels (architectes, avocats), leurs honoraires sont à prévoir.

Que risque-t-on si on exerce dans un local qui n'a pas le bon usage ou la bonne destination ?

Exploiter un local sans respecter sa destination ou son usage expose à plusieurs risques :

- » Nullité du bail en l'absence d'autorisation de changement d'usage.
- » Sanctions administratives : amendes, obligation sous astreinte de remettre le local dans son état initial, voire interdiction d'exploiter.
- » Sanctions civiles : en cas de préjudice à des tiers (par exemple, des nuisances), des poursuites civiles peuvent être engagées.
- » Sanctions pénales : amendes pénales et peines d'emprisonnement.

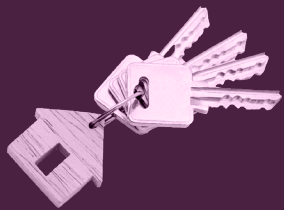
En synthèse, que faut-il bien vérifier dans ce domaine avant de signer un bail ou une offre d'achat ?

Il y a trois points de vigilance essentiels :

- ✓ La destination du local au regard des règles d'urbanisme. Est-ce qu'on est bien dans une catégorie qui autorise une activité médicale ? Est-ce que le changement nécessite une autorisation ou pas ? Il faut pour cela regarder la dernière autorisation d'urbanisme obtenu (déclaration préalable ou permis de construire).
- ✓ L'usage du local, si l'on se trouve en zone tendue comme Paris, où l'usage d'habitation est protégé. Un changement d'usage peut être soumis à autorisation et à compensation. Il faut vérifier si l'usage actuel est bien adapté à une activité libérale, ou s'il faut régulariser la situation.
- ✓ L'affectation du lot dans le règlement de copropriété : est-ce qu'on a le droit d'y exercer une activité libérale ? Est-ce que le local est défini comme un appartement, un bureau, un commerce ? Certaines clauses peuvent être restrictives. Et même si le règlement est ancien, il s'impose tant qu'il n'est pas modifié ou déclaré inadapté.

Ces trois niveaux devront être vérifiés, avec le bailleur – lequel doit remettre un local conforme à ces différentes réglementations.

Vérifier ces éléments pourra bien sûr avoir des conséquences en termes de délai (pour obtenir les autorisations) et de coûts (notamment concernant la prise en charge des taxes afférentes).





CHARGES DANS
LES BAUX ET
RÉVISION OU
INDEXATION
DU LOYER

1. Répartition

2. Facturation

3. Révision ou indexation

Retrouvez toutes les vidéos
et fiches 20'chrono
sur notre site :



Une question
juridique ou comptable ?

Contactez l'URPS
au 01 45 45 45 45

Crédits :

- URPS médecins libéraux Ile-de-France
- Maître Anne-Claire Tillard, avocate au Barreau de Paris

Publication :
Septembre 2025

Les informations contenues dans cet article sont fournies à titre indicatif et général.

Bien que l'URPS s'efforce de garantir l'exactitude et la mise à jour des informations présentées, celles-ci ne constituent pas un avis juridique, ni un engagement contractuel. Les lecteurs sont invités à consulter un professionnel compétent (avocat, notaire ou autre expert juridique) pour tout conseil spécifique ou décision relative à leur situation particulière. L'URPS ne saurait être tenue responsable des erreurs ou omissions éventuelles, ni des conséquences découlant de l'utilisation des informations contenues dans cet article.

