



Quels sont les
différents types
de baux que
peuvent conclure les
médecins libéraux ?



QUELS SONT
LES DIFFÉRENTS
TYPES DE BAUX
QUE PEUVENT
CONCLURE
LES MÉDECINS
LIBÉRAUX ?

1. Le bail commercial

2. Le bail professionnel

3. Le bail civil

4. Le bail mixte : professionnel/habitation



1. Le bail commercial

La soumission au statut du bail commercial est obligatoire pour le preneur dont l'activité est commerciale, artisanale ou industrielle. Le locataire doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers.

La soumission au statut du bail commercial peut être volontaire. Un bail commercial peut être conclu avec un preneur dont l'activité l'exclurait a priori. Exemple : avec un preneur dont l'activité est civile (exemple : associations Loi 1901), ou encore un non-commerçant (exemple : médecin libéral).



Article L. 145-2, du Code de commerce

L'Article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, organisant le statut des baux de locaux à usage exclusivement professionnels, autorise expressément les parties à se soumettre au statut des baux commerciaux depuis la loi LME du 4 août 2008.

Le bail commercial ne peut être conclu pour une durée statutaire inférieure à 9 ans.

Le loyer est librement fixé entre le bailleur et le locataire. Il est révisé tous les 3 ans et ne peut augmenter que dans la limite de la variation de l'indice de référence prévu par la loi ([indices ILC ou ILAT](#)). À l'issue de la période de 9 ans, le bail est renouvelé et le loyer peut être réévalué par le bailleur, dépassant la réévaluation résultant de la simple application de l'indice de référence. La sous-location pour être possible doit être prévue au contrat ou expressément autorisée par le bailleur.

La fin du bail peut être à l'initiative du preneur ou du bailleur :

- ▶ **À l'initiative du locataire** : le locataire peut délivrer congé au bailleur sans motif et de façon anticipée, en respectant un préavis de 6 mois à l'expiration de chaque période de 3 ans.
- ▶ **À l'initiative du bailleur** : le bailleur peut délivrer congé au locataire en précisant les motifs, au moins 6 mois avant la date d'expiration du bail. Le motif invoqué doit être l'un des suivants : Le congé avec offre de renouvellement, Le congé sans offre de renouvellement mais offre de versement d'une indemnité d'éviction et enfin le congé sans offre de renouvellement, ni indemnité d'éviction.



Qu'est-ce que la garantie d'éviction ?

Lorsque le bailleur (c'est-à-dire le propriétaire) refuse le renouvellement du bail commercial, il doit payer au locataire une indemnité d'éviction.

Celle-ci correspond à une somme d'argent qui compense les dommages causés par le refus de renouvellement (article L. 145-14 du Code de commerce)

Pour que cette indemnité s'applique, le preneur doit cependant remplir certains critères :

- ▶ Être immatriculé au RCS au bout des 9 ans de bail (article L. 145-1 du Code de commerce) ;
- ▶ Exploiter son fonds de commerce depuis au moins 3 ans (article L. 145-8 du Code de commerce).

Cette garantie d'éviction est légale et d'ordre public. Elle s'applique même si elle n'est pas prévue au contrat.

Il existe des exceptions au paiement de l'indemnité d'éviction :

- ▶ Comportement grave du locataire. On parle alors de motifs graves et légitimes. C'est le cas lorsque le locataire ne paye pas le loyer ou lorsqu'il cesse d'exploiter le fonds loué ;
- ▶ Construction ou reconstruction avec offre d'un local en remplacement ;
- ▶ Démolition d'un immeuble insalubre ou vétuste ;
- ▶ Reprise d'un local d'habitation accessoire au local commercial.

Le bailleur est donc tenu au paiement de cette garantie d'éviction sauf s'il justifie que le preneur se trouve dans une de ces situations ou que le preneur ne remplit pas les critères pour son obtention.



QUELS SONT
LES DIFFÉRENTS
TYPES DE BAUX
QUE PEUVENT
CONCLURE
LES MÉDECINS
LIBÉRAUX ?

1. Le bail commercial

2. Le bail professionnel

3. Le bail civil

4. Le bail mixte : professionnel/habitation

Dispositions auxquelles les parties ne peuvent pas déroger.

- ▶ Le droit au renouvellement du bail. ATTENTION : le renouvellement n'est pas automatique et il doit être expressément demandé par le locataire 6 mois avant la fin du bail. A défaut le bail est tacitement prorogé (et non reconduit) aux mêmes conditions et chacune des parties peut y mettre fin pour le dernier jour d'un trimestre civil moyennant un préavis de 6 mois (et toujours moyennant le paiement d'une indemnité d'éviction au locataire si le congé est à l'initiative du bailleur) ;
- ▶ La durée minimale du bail initial et renouvelé de 9 ans ;
- ▶ La faculté de résolution anticipée du bail par le locataire bénéficiant de ses droits de retraite ou d'une pension d'invalidité (article L. 145-4) ;
- ▶ La révision triennale ou annuelle des loyers ;
- ▶ La règlementation des loyers payés d'avance ;
- ▶ Les modalités de mise en jeu de la clause résolutoire ;
- ▶ Le formalisme en matière de congé et de demande de renouvellement ;
- ▶ Le principe de cession du bail à l'acquéreur du fonds de commerce ;
- ▶ L'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie,
- ▶ L'insertion d'un inventaire détaillant la répartition des charges, impôts, taxes et redevances liés au bail ;
- ▶ L'obligation pour le bailleur de fournir un état récapitulatif des travaux réalisés et d'un état prévisionnel de travaux ;
- ▶ Toute clause contraire est réputée non écrite.

Répartition des charges bail commercial

Les charges imputables au bailleur

- ▶ Les frais relatifs aux réparations de grande ampleur (murs, toitures, charpentes, soutènement, etc.) qui relèvent de l'article 606 du code civil et le coût de main-d'œuvre ;
- ▶ Les frais consacrés à lutter pour la mise aux normes du bâtiment dès lors qu'il relève des grosses réparations de l'article 606 du code civil ou contre sa vétusté ;
- ▶ Les honoraires pour la gestion des loyers du local ;
- ▶ La contribution économique territoriale (CFE et CVAE) ;
- ▶ Les impôts, redevances, taxes et travaux concernant les locaux vacants ou correspondant à d'autres locataires des lieux.

On note que les travaux d'embellissement ne sont pas inclus dans la catégorie « grosses réparations » y compris si leur coût est supérieur à des travaux de remplacement. Le bailleur peut les placer à la charge des locataires.

Les charges imputables au locataire

Les dépenses locatives correspondent aux charges liées à l'occupation des locaux. On peut mentionner

- ▶ Les dépenses dites courantes (électricité, eau, gaz) ;
- ▶ Les « petits » travaux dans les locaux (peintures, revêtements de sol, volets, sanitaires, peintes appareils de chauffage, etc.) ;
- ▶ Les charges de copropriété sous forme de quote-part (charges du personnel d'entretien, frais d'ascenseurs, etc.) ;
- ▶ Les travaux d'embellissement (à condition que la somme soit supérieure au coût du remplacement à l'identique).

À ces dépenses locatives, certains impôts peuvent être dus par le locataire si une clause le prévoit : taxe foncière, taxe de balayage, taxe annuelle sur les bureaux...

Source :

<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F20564>



Avantages et inconvénients du bail commercial



- ⊗ Révision du loyer tous les 3 ans
- ⊗ Pas de flexibilité

- ✔ Durée de 9 ans
- ✔ Droit au renouvellement automatique du bail ou octroi d'une indemnité d'éviction en cas de refus du renouvellement.

NB : Type de bail contraignant pour le bailleur, en pratique peu de chance qu'il accepte de se soumettre au régime des baux commerciaux s'il n'en a pas l'obligation.



QUELS SONT
LES DIFFÉRENTS
TYPES DE BAUX
QUE PEUVENT
CONCLURE
LES MÉDECINS
LIBÉRAUX ?

1. Le bail commercial

2. Le bail professionnel

3. Le bail civil

4. Le bail mixte :
professionnel/habitation

2. Le bail professionnel

Il s'agit d'un contrat dont le locataire est un professionnel libéral réglementé (exemple : experts comptables, médecins, etc.).

Dès lors que l'activité exploitée dans les locaux est exclusivement professionnelle, les parties sont tenues de signer un bail professionnel à moins qu'elles ne préfèrent se soumettre au statut des baux commerciaux.

Sont d'ordre public (cela signifie qu'il n'est pas possible d'y déroger), les mentions relatives à l'exigence d'un écrit, à la durée initiale minimum de 6 ans, au renouvellement tacite au-delà du terme pour une durée identique à la première, à la possibilité de dénoncer le contrat à tout moment pour le locataire moyennant un préavis de 6 mois, mais 6 mois avant le terme pour le bailleur, et enfin à la notification du congé par lettre recommandée ou par acte d'huissier de justice.

Le reste peut être librement négocié : le prix, les modalités et garanties de paiement, la répartition des charges et des obligations d'entretien et de réparation, assurances, etc.

Les parties sont libres de déterminer la répartition des charges entre elles.

En principe, le bailleur a la charge des grosses réparations et le locataire la charge des travaux d'entretien au sens de l'article 606 du Code civil.

Le bailleur a la possibilité de transférer sa charge des grosses réparations au preneur. Cependant, ce transfert nécessite une stipulation contractuelle expresse.

A défaut de précision dans le bail professionnel, l'article 606 du Code civil a vocation à s'appliquer.

Sources :
Article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 ;
Article 606 du Code civil.

Points d'attention

► le contrat de mise à disposition

Un contrat de mise à disposition peut être mis en place. Un contrat de mise à disposition de locaux et prestations est un document juridique par lequel une partie (le "prestataire") met temporairement à disposition de l'autre partie (le "bénéficiaire") des locaux, accompagnés de services ou prestations annexes (comme le ménage, la sécurité, la maintenance, l'accueil, etc.). Contrairement à un bail commercial ou à un bail de location classique, ce type de contrat est souvent plus souple et limité dans le temps.

Attention, pour éviter le risque de requalification du contrat de mise à disposition en bail, le montant des prestations facturées doit être indissociable du montant correspondant à l'utilisation du local. Ainsi, la partie « location » reste un accessoire et il ne s'agit donc plus d'un bail.

Risque potentiel : la requalification du contrat de mise à disposition en bail professionnel avec application des dispositions d'ordre public (notamment durée et modalités de résiliation).



QUELS SONT
LES DIFFÉRENTS
TYPES DE BAUX
QUE PEUVENT
CONCLURE
LES MÉDECINS
LIBÉRAUX ?

1. Le bail commercial

2. Le bail professionnel

3. Le bail civil

4. Le bail mixte :
professionnel/habitation

► Une SCM peut-elle être signataire d'un bail professionnel ?

Une SCM de professionnels libéraux ne peut pas revendiquer le statut des baux professionnels au motif qu'elle ne peut justifier d'une activité lucrative, laquelle doit « s'entendre revenus habituels, tirés de l'exercice d'une profession et permettant de caractériser son activité professionnelle ».

En l'occurrence, comme une SCM n'exerce pas une activité professionnelle, elle ne peut pas signer de bail professionnel.

Source

Cour d'appel de Versailles, 10 mars 2011, n°10/05992

En pratique, beaucoup de SCM signent des baux professionnels.

Risque potentiel : une requalification en bail civil.



Avantages et inconvénients du bail professionnel



- ✘ Pas de droit au renouvellement automatique.
- ✔ Le bail professionnel a une durée minimale de 6 ans (durée d'ordre public qui représente une sécurité pour le locataire). Cela permet au preneur de partir à tout moment à condition de respecter un préavis de 6 mois. Il est donc plus souple sur ce point que le bail commercial qui oblige le preneur à ne donner congé qu'à l'expiration d'une période triennale
- ✔ Pas de révision sauf si une clause du bail le prévoit
- ✔ Plus de flexibilité que le bail commercial



QUELS SONT
LES DIFFÉRENTS
TYPES DE BAUX
QUE PEUVENT
CONCLURE
LES MÉDECINS
LIBÉRAUX ?

1. Le bail commercial

2. Le bail professionnel

3. Le bail civil

4. Le bail mixte :
professionnel/habitation

3. Le bail civil

Bail de « droit commun », il est utilisé de manière dérogatoire et supplétive aux autres baux (par exemple : le locataire a une résidence principale et le bail civil concerne sa résidence secondaire ; le locataire est une association qui utilise le bien pour ses activités.)

Il est régi par les articles 1708 et suivants du Code civil

La durée, les conditions de renouvellement et de résiliation, ainsi que le loyer sont librement déterminés entre les parties dans le bail.

En pratique, il est possible de se soumettre au bail civil quand on est en profession libérale.

Il est peu sécurisant : pas de durée minimale, liberté contractuelle totale.

Sources :

Articles L.145-1 suivants du Code de commerce ;

Article 57 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Articles 1709 à 1760 du Code civil.





QUELS SONT
LES DIFFÉRENTS
TYPES DE BAUX
QUE PEUVENT
CONCLURE
LES MÉDECINS
LIBÉRAUX ?

1. Le bail commercial

2. Le bail professionnel

3. Le bail civil

4. Le bail mixte :
professionnel/habitation

4. Le bail mixte professionnel / habitation

dispositions impératives de la loi du 6 juillet 1989

Le bail mixte professionnel / habitation s'impose dès lors que les locaux sont utilisés à titre d'habitation principale par le professionnel titulaire du bail. C'est donc l'exemple caractéristique du libéral qui exploite son activité professionnelle dans les mêmes locaux que ceux de son habitation principale.

Le bail est alors régi par les dispositions impératives de la loi du 6 juillet 1989 et doit être conclu pour une durée minimale de 3 ans (6 ans si le bailleur est une personne morale).

Le bailleur ne peut donner congé au locataire qu'à l'issue du bail et dans des conditions très précises, moyennant un préavis de six mois, notamment dans le cadre d'une reprise des locaux pour y habiter ou pour les vendre.

A défaut, le bail est reconduit dans les mêmes termes et conditions.

Le locataire peut lui donner congé à tout moment moyennant un préavis de 3 mois, réduit à un mois en zone dites « tendues ».

En cas de vente, le locataire bénéficie d'un droit de préemption.

Le loyer peut être indexé annuellement si les parties l'ont prévu expressément, le seul indice d'indexation étant alors l'IRL (indice de référence des loyers).

La répartition des charges récupérables et obligations respectives d'entretien sont strictement encadrées par la réglementation.

S'agissant d'un texte d'ordre public de protection, la liberté rédactionnelle est très faible et les modalités de résiliation judiciaire à l'initiative du bailleur sont également très encadrées.

Source :

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Crédits :

- URPS médecins libéraux Ile-de-France
- Maître Christophe CARDOSO, avocat au barreau de Paris

Publication :
Novembre 2024

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

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.