



Quel local professionnel louer ? Quel bail signer ?

Maude Premier, Juriste de la FNO

Le bail est un contrat qui prévoit la mise à disposition d'un local ou d'une chose en contrepartie du versement d'une somme d'argent, appelée loyer.

Il existe quatre types de baux :

- le bail d'habitation,
- le bail commercial,
- le bail professionnel,
- le bail mixte (habitation - professionnel).

A chacun de ces baux correspond un usage du local, une destination et un régime juridique (règles propres).

L'usage est défini lors de la construction du local et s'impose au locataire :

- Le bail d'habitation : usage d'habitation.
- Le bail commercial : en vue de l'exploitation d'un commerce dans le local.
- Le bail professionnel : le local sera utilisé pour l'exercice d'une profession non commerciale.
- Le bail mixte, quant à lui, permet à la fois l'habitation et l'exercice de la profession.

Par exemple, si un professionnel exerce dans le cadre d'un bail d'habitation, il risque une annulation du bail : il devra alors cesser son activité.

Quel local professionnel louer ?

Il n'est donc pas possible de louer n'importe quel local pour exercer votre profession d'orthophoniste et ce pour trois raisons :

- il faut respecter l'usage du local. Pour l'exercice de l'orthophonie, le local doit être à usage professionnel quitte à changer son affectation,
- en outre, si le local est situé dans une copropriété, il convient de se reporter au règlement de copropriété afin de savoir si les locataires sont autorisés à y exercer une activité libérale,
- enfin, le **décret du 25 mars 1965** interdit l'exercice de l'orthophonie dans un local commercial.

A part ces trois points, il n'existe aucune restriction pour le choix du local.

• Le changement d'usage

Changer l'affectation d'un local revient à modifier son usage. Or, le Code de la construction et de l'habitation prévoit un principe d'interdiction d'affecter les locaux d'habitation à d'autres usages et les locaux à usage professionnel à un usage d'habitation. Cette interdiction s'applique pour les locaux situés dans les communes où la population est égale ou supérieure à 200 000 habitants et dans les départements des Hauts de Seine, Seine Saint Denis et Val de Marne.

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la ville (ou arrondissement) dans lequel est situé le local. Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

Pour toutes les autres communes l'exercice de sa profession dans un local d'habitation nécessite le dépôt d'une déclaration préalable auprès des services de l'urbanisme de la mairie accompagnée d'un dossier sécurité et accessibilité aux personnes à mobilité réduite (obligation de rendre le local accessible ou d'avoir obtenu une dérogation pour le 1^{er} janvier 2015 au plus tard).

1^{er} janvier 2015 : accessibilité des locaux, la date approche ...

Vous avez l'obligation de rendre accessible une partie de vos locaux professionnels au plus tard le 1^{er} janvier 2015.

En cas d'impossibilité technique ou de disproportion économique, il vous est possible de demander une dérogation.

Cf. *L'Orthophoniste* de septembre 2011 et le site de la FNO.

1) Quelles sont les caractéristiques de la demande de changement d'affectation ?

La demande a un caractère **personnel** : elle ne joue que pour le demandeur. Elle n'est donc pas valable pour le successeur, l'associé ou le collaborateur.



© JohnKwan - Fotolia

Elle a un caractère **temporaire** : l'autorisation cesse quand il est mis fin de manière définitive à l'occupation du local.

De plus, la loi a mis en place un régime de compensation. Les bénéficiaires de l'autorisation qui rendent à l'habitation un local devenu totalement ou partiellement professionnel, peuvent être autorisés à transformer un autre local d'habitation en local professionnel pour une surface équivalente.

2) Que se passe-t-il en cas d'installation dans un local avant l'obtention de la demande de changement d'affectation par les locataires ? Quels sont les risques sachant qu'ils exercent dans le local ?

Dans un premier temps, les locataires risquent de compromettre l'obtention pure et simple de la dérogation. Ce qui signifie qu'ils devront laisser le local à usage d'habitation, donc éventuellement re-déménager pour un autre local qui nécessitera peut-être l'obtention d'une dérogation. En effet, l'**article L.631.7. du Code de la construction et de l'habitat** interdit que l'on utilise un local d'habitation pour un autre usage, sauf obtention d'une dérogation auprès des services de l'urbanisme.

Par ailleurs, ce même code prévoit une peine d'amende de 22 500 € pour toute infraction à l'usage des locaux d'habitation (**art. L. 651.2 C.c.h.**).

L'amende est réglée intégralement à l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

En plus de l'amende, les locaux devront être remis en état et réaffectés à leur usage antérieur dans un délai de 6 mois ou dans le délai défini par le juge. En cas de non-respect de cette injonction, l'administration peut procéder d'office et aux frais du contrevenant à l'expulsion des occupants et à la remise en état.



Dans ce cas, il est conseillé de contacter au plus tôt la personne chargée de l'étude du dossier pour faire amende honorable, afin que ce dossier ne soit pas bloqué, quitte à payer une forte amende.

• Qu'est-ce qu'une clause d'habitation bourgeoise dans un règlement de copropriété ?

L'immeuble en copropriété est régi par le règlement de copropriété. Ce document détermine la destination des lieux à savoir des parties communes affectées à l'usage de tous les copropriétaires et des parties privatives affectées à l'usage d'un copropriétaire.

Si le règlement inclut une clause d'habitation bourgeoise, il prévoit ainsi que les appartements ne pourront être occupés que « bourgeoisement », c'est-à-dire réservés à l'habitation. Généralement, cette clause autorise une activité professionnelle libérale. Toutefois, il convient de se référer au règlement de copropriété pour vérifier si la profession envisagée est énumérée. On note que la jurisprudence considère cette énumération comme indicative et non limitative : elle permet donc l'exercice d'activités similaires à celles expressément autorisées dès lors qu'elles n'entraînent pas d'inconvénient majeur. En pratique, on obtiendra l'accord express du syndic.

Si le règlement de copropriété prévoit un usage d'habitation exclusif ?

Dans ce cas, il est interdit d'exercer une profession libérale dans l'immeuble (**Cour d'Appel de Paris, 22 février 1996**).

• Interdiction d'exercer sa profession d'orthophoniste dans un local commercial

Aux termes de l'article 2 du Titre 1^{er} du décret n°65-240 du 25 mars 1965 portant règlement d'administration publique et réglementant les professions d'orthophoniste et d'aide-orthoptiste :

« Les professions d'orthophoniste et d'aide-orthoptiste ne peuvent s'exercer dans un local commercial, non plus que dans une dépendance de local commercial. L'interdiction prévue à l'alinéa précédent ne fait pas obstacle à l'exercice de ces professions dans des locaux dépendant d'un établissement de soins, d'hospitalisation ou d'éducation, ou dans les locaux aménagés par une entreprise pour les soins donnés à son personnel. »

Quel bail signer ?

Il existe trois types de baux que vous pouvez signer :

- Le bail professionnel.
- Le bail mixte pour y habiter et y exercer sa profession (cf *l'Orthophoniste* de Janvier 2003).
- Le bail commercial.

• Le bail professionnel

La loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, la loi du 6 juillet 1989 et les textes suivants ont consacré le principe du bail professionnel, en imposant la plupart des règles du bail d'habitation.

L'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 prévoit :

« Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit. Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée. Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois. Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois. Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. Les parties peuvent déroger au présent article dans les conditions fixées au 7° du I de l'article L. 145-2 du code de commerce. »

1) Les mentions obligatoires, quel est le contenu du bail professionnel ?

L'article 57 A de la loi de 1986 n'envisage le bail professionnel que de manière brève. Il fixe les conditions de durée (6 ans), de forme du contrat (écrit) et de modalités de résiliation auxquelles doit répondre le bail professionnel.

Il s'agit d'un texte d'ordre public, qui s'applique obligatoirement.

En dehors de ces clauses obligatoires, le contenu du bail est déterminé par les parties. C'est la liberté contractuelle qui prime.

Attention alors à ne pas accepter n'importe quoi.

2) Faut-il faire obligatoirement rédiger le bail professionnel par un notaire ?

Non.

Comme le prévoit la loi, le bail doit être écrit.

Il peut s'agir d'un acte authentique (rédigé par un notaire) ou un acte sous seing privé (rédigé par toute autre personne).

Quoi qu'il en soit, il est prudent de faire viser son contrat par une personne compétente.

3) Est-il obligatoire de faire enregistrer le bail professionnel ?

Non. La formalité d'enregistrement n'est pas obligatoire. Si les parties décident de soumettre volontairement l'acte à l'enregistrement, un droit fixe (75 €) est perçu. Cette formalité a un intérêt en cas de vente du local. En effet, le bail est opposable à l'acquéreur du local s'il est notarié ou s'il a date certaine (c'est-à-dire s'il a été enregistré). L'acquéreur sera dans l'obligation de respecter le contrat antérieurement signé. A défaut, le locataire n'est pas en droit de rester dans le local même en payant le loyer.

4) A quoi s'engage le locataire ? Quelles sont ses obligations ?

Le locataire s'engage à :

- payer le loyer et les charges,
- utiliser le local en bon père de famille et respecter la destination des lieux,
- entretenir le local loué,
- ne pas transformer les lieux loués sans l'accord du bailleur,
- garnir les lieux loués de manière suffisante pour répondre au paiement du loyer et des charges.

5) A quoi s'engage le bailleur ? Quelles sont ses obligations ?

Le bailleur s'engage à :

- délivrer au locataire la chose louée au jour et conditions prévus,
- faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail : le bailleur ne doit pas troubler l'occupation du locataire et donc garantir sa tranquillité.

6) Est-il obligatoire d'établir un état des lieux ?

Non dans le sens où aucun texte ne le prévoit.

Quoi qu'il en soit, l'établissement d'un état des lieux est vivement recommandé. Ce document établi par les deux parties et signé par elles permet de donner une photographie des lieux lors de l'entrée dans les lieux et lors de la sortie. A la fin du bail, on comparera les deux documents pour vérifier que le locataire a utilisé le local en « bon père de famille ».



7) Comment est fixé le loyer ?

Il n'existe pas de texte (loi spécifique ou code civil) qui règle cette question. Le loyer est donc fixé par le bailleur en fonction des prix du marché au niveau local. On peut faire référence aux locaux de même usage situés dans la commune.

A cette fin, les notaires ou les agents immobiliers sont à même de donner des informations. Seul le loyer accepté par le locataire et mentionné dans le bail s'applique.

8) Le bailleur a-t-il le droit d'augmenter le loyer en cours de bail ?

Non. Le loyer proposé par le bailleur et accepté par le locataire s'applique pendant le bail.

Toutefois, une révision annuelle peut entraîner une augmentation (ou réduction) du loyer à une date convenue par les parties dans le bail à deux conditions : le contrat doit prévoir le principe et les modalités de calcul (indice de référence en relation avec l'objet du contrat) de cette augmentation appelée aussi indexation.

Focus : nouvel indice de révision

La loi de simplification du droit du 17 mai 2011 (n° 2011-525, JO du 18) a créé l'Indice des Loyers d'Activité Tertiaire (ILAT).

Selon cette loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (article 63), trois indices peuvent être utilisés pour la révision des baux professionnels, seuls deux indices concernent les professions libérales : l'indice du coût de la construction ou l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (autres que commerciales).

Le décret n°2011-2028 du 29 décembre 2011 relatif à l'indice des loyers des activités tertiaires définit les activités concernées ainsi que les modalités de calcul et de publication de cet indice.

L'ILAT peut donc servir de référence à la révision des baux professionnels autres que les loyers commerciaux, à la place de l'indice actuellement utilisé.

Le recours à ce nouvel indice de référence, d'application conventionnelle, est conditionné par l'accord des parties au bail professionnel.

Les parties auront donc le choix entre l'indice des loyers des activités tertiaires et l'indice du coût à la construction.

Cette requête pourra, théoriquement, être faite à n'importe quel moment du bail.

Sur un bail existant, le bailleur pourra rester sur sa position en invoquant que le contrat prévoyait un autre indice de référence.

En revanche, chaque partie peut profiter du renouvellement du bail pour, d'un commun accord, changer d'indice.

Dans tous les cas, personne ne pourra imposer le choix d'un indice plutôt qu'un autre par voie judiciaire.

9) Comment est calculée l'augmentation annuelle du loyer par l'indice ?

L'augmentation est calculée par comparaison entre l'indice de référence inscrit dans le bail et le dernier indice du même trimestre par l'année suivante.

A la date anniversaire du contrat, on prend l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Concrètement, il s'agit de faire la règle de 3 suivante pour un bail conclu 2010, par exemple :

$$\text{Loyer 2012} = (\text{loyer 2011} \times \text{indice (ICC ou ILAT) 2011 du trimestre de référence}) / \text{indice 2012 (ICC ou ILAT) du même trimestre.}$$

10) Qu'appelle-t-on les charges locatives ?

Il s'agit des dépenses relatives à la consommation d'eau, d'électricité, de chauffage, les prestations et fournitures relatives aux parties communes de l'immeuble (éclairage, entretien, ascenseurs, salaires et charges sociales des gardiens et concierges).

Ces charges sont récupérables sur le locataire à condition qu'il y soit fait référence dans le contrat ainsi que leur ventilation (décret du 26 août 1987).

Les taxes locatives sont elles aussi récupérables sur le locataire. Il s'agit de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de la taxe de balayage.

11) Quelles sont les réparations à la charge du locataire ?

Sur ce point aussi, c'est la liberté contractuelle qui prévaut. En l'absence de texte spécifique, il convient de négocier une répartition des réparations à la charge de chacune des parties. On pourra faire référence au **décret du 26 août 1987**. Ce texte adopte la clé de

répartition suivante : les menues réparations sont à la charge du locataire alors que le bailleur doit régler les réparations causées par la vétusté des installations et les grosses réparations (importance de la réparation et critère financier lié au caractère exceptionnel de la dépense).

12) Qu'est-ce qu'un dépôt de garantie ?

C'est la somme versée par le locataire en vue de garantir au bailleur la bonne exécution des obligations du premier, c'est-à-dire le paiement des sommes dont il est redevable en vertu du contrat (loyer et charges, réparations locatives). En pratique, on parle de caution à mauvais escient.

Les parties conviennent librement de son existence et de son montant. Il est communément admis de demander au locataire un dépôt de garantie représentant deux mois de loyer en principal.

13) Peut-on installer une plaque professionnelle à l'entrée de l'immeuble ?

Il convient d'obtenir l'autorisation du propriétaire.

Pour les immeubles en copropriété, le règlement intérieur doit le préciser. Quoiqu'il en soit, il faut toujours demander au bailleur, voire au syndic de copropriété.

On peut également négocier la possibilité d'une plaque de transfert permettant d'informer les patients du changement du local professionnel.

L'accord sur ce point devra obligatoirement être consigné dans le bail.

14) Qu'est-ce qu'une clause de non-réinstallation ?

C'est une garantie pour le locataire. En effet, à son départ, il est assuré qu'un orthophoniste ne s'installera pas dans le local professionnel : le bailleur prend ainsi, par écrit dans le bail, l'engagement de ne pas louer pendant un certain temps le local professionnel à un tiers exerçant la même profession.

15) Qu'est-ce qu'une clause résolutoire ?

Cette clause a pour effet d'entraîner la résiliation du bail en cas de non-respect de ses engagements par le locataire : non-paiement des loyers, non-paiement des charges, non-paiement du dépôt de garantie, défaut d'assurance...

Malgré l'existence de cette clause dans le contrat, il n'en reste pas moins que seul le juge peut prononcer la rupture du bail.



16) Qu'est-ce qu'une clause de sous-location ?

Cette clause donne le droit au locataire de mettre à disposition d'un tiers tout ou partie des locaux qu'il loue.

En principe, le locataire de locaux professionnels a le droit de sous-louer, sauf si cette faculté lui a été expressément interdite dans le bail.

17) Qu'est-ce qu'une cession de bail ?

Une cession est un contrat qui pour effet de transmettre le bail du locataire à un tiers, le cessionnaire. Cette faculté est toujours laissée au preneur sauf clause contraire écrite prévue dans le bail. Quoiqu'il en soit, il convient d'étudier son contrat afin de connaître les modalités particulières de cession que le bail prévoit (accord écrit, acte authentique rédigé par notaire, présence du bailleur).

Cette clause a un intérêt particulier en cas de cession de droit de présentation à clientèle. La vente du cabinet est toujours accompagnée de la transmission du bail au profit de l'acquéreur, l'objectif étant de faire bénéficier ce dernier du même contrat.

18) Quelles sont les règles de résiliation du bail professionnel ?

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois. Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

19) Que se passe-t-il si le bail n'est pas résilié à son terme ?

Le contrat est alors reconduit tacitement. La tacite reconduction a pour effet de prolonger le contrat pour la même durée et selon les conditions prévues par les parties lors de la signature du bail, et ce sans que ces dernières aient besoin de se manifester.

Depuis la **loi du 4 août 2008 (loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie jorf n°0181 du 5 août 2008 page 12471)**, les locataires et les bailleurs qui louent des bureaux pour un usage professionnel comme les médecins, les infirmiers, les assureurs ou toute autre activité de bureau peuvent choisir non pas le bail professionnel de six ans mais le bail commercial de neuf ans.

• Le bail commercial

Le bail commercial de neuf ans est soumis aux dispositions du Code de commerce (**article L 145-2 et suivants**).

Le contrat, écrit, est soumis aux obligations prévues contre les risques sur les personnes et les biens ainsi que sur l'économie d'énergie.

A la fin du bail, il doit être soit reconduit soit renouvelé avec les mêmes termes suivant un loyer fixé avec un plafonnement suivant l'un des indices Insee.

Depuis la **loi du 4 août 2008**, en matière de bail commercial, vous avez le choix entre l'indice des loyers commerciaux s'il est applicable à vos locaux commerciaux et l'indice du coût de la construction qui est fortement conseillé de choisir.

Le propriétaire peut refuser de reconduire le bail et doit alors offrir une indemnité d'éviction qui correspond à la valeur du fonds de commerce ou du « pas de porte » avec les frais de déménagement et de emploi. Cette procédure est soumise au contrôle du juge. Un congé définitif ou un congé d'offre de renouvellement de bail doit être signifié au moins six mois avant la fin du bail par exploit d'huissier, sous peine de forclusion. Une lettre recommandée avec accusé de réception n'est pas suffisante.

Les refus pour cause d'insalubrité de l'immeuble, de reconstruction l'immeuble,

de surélévation de l'immeuble, d'expropriation, de reconstruction d'éviction dans un secteur sauvegardé sont soumis à une indemnité d'éviction. Depuis le 1^{er} octobre 2007, le bailleur peut se dispenser de payer une indemnité s'il propose au locataire un autre local équivalent.

Si le bail n'est pas renouvelé, il est considéré comme reconduit automatiquement durant trois ans jusqu'à un éventuel congé du bailleur. A la fin de la troisième année, le locataire ne bénéficie plus de la protection de la législation sur les baux commerciaux de neuf ans et des règles de l'**article L145-34** du code de commerce pour fixer un nouveau loyer.

Il a intérêt à suspendre les délais et rester dans la protection prévue par le code de commerce en réclamant le renouvellement du bail par signification d'huissier six mois avant la fin du bail ou depuis la loi du 4 août 2008, à tout moment au cours de la reconduction tacite du bail.

Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite (**article L 145-31 du code de commerce**).

En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte.



Le plus du site

www.fno.fr

La rubrique "L'exercice professionnel"

