

La bail professionnel pour les Femmes Chirugiens Dentistes



Définition du bail professionnel

Le bail (ou louage d'un bien) est un **contrat** par lequel l'une des parties cède à l'autre la jouissance d'un bien mobilier ou immobilier pendant un certain temps, moyennant un prix déterminé que l'autre partie s'oblige à lui payer. Il s'agira d'un bail professionnel lorsqu'il est appliqué aux entreprises ayant une activité non commerciale (professions libérales ou assimilées) ou artisanale lorsqu'il n'existe pas de fonds artisanal.

Les locations de locaux à usage exclusivement professionnel sont aujourd'hui partiellement réglementées par la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et par le code civil aux articles 1713 et suivants.

Les vérifications préalables

Le code de déontologie dentaire pose quant à lui quelques principes de base à observer quant au choix de l'emplacement d'un cabinet.

Il convient ainsi de vérifier, préalablement au choix d'un emplacement pour un cabinet dentaire :

- la destination de l'immeuble : dans le cas d'un immeuble en copropriété, il faut s'assurer que la destination de ce dernier n'est pas incompatible avec l'exercice d'une profession (comme l'exercice d'activités commerciales)
- la réglementation concernant l'apposition des plaques professionnelles attachée à l'immeuble.

Enfin, si un cabinet est installé dans un local à usage d'habitation, dans les villes de plus de 10 000 habitants, une déclaration de changement d'affectation doit être faite auprès de la Préfecture.

En pratique

Il peut se révéler judicieux de faire rédiger le bail par un notaire et de le faire enregistrer, afin de lui conférer une date certaine, et donc lui donner une force probante maximum, mais ce n'est ni obligatoire, ni indispensable (**contrat établi en double exemplaires datés et signés par les deux parties cf modèle ci-joint**), sauf pour les baux conclus pour une durée supérieure à 12 ans (obligation d'être publiés au bureau des hypothèques et donc établis par acte authentique).

A l'heure actuelle, le statut des baux professionnels est en chantier, une réforme devrait voir le jour prochainement. Dans cette attente, les textes en vigueur continuent à s'appliquer. Les axes de réforme proposés par l'UNAPL s'articulent principalement autour : de l'augmentation de la durée du préavis, surtout en cas de non renouvellement du bailleur afin que le locataire puisse organiser le déplacement de son activité, la libre cessibilité du bail au successeur du professionnel libéral locataire et enfin un libre transfert du bail en cas de modification du mode d'exercice (dans le cas principalement d'un apport en société de ce bail), dans le but principal de rechercher **un réel équilibre entre la liberté du bailleur et la sécurité du professionnel.**

↪ Un moyen d'exercer sans être propriétaire des locaux

↪ Une réglementation en cours d'évolution

↪ Des règles de rédactions du contrat à respecter

**Syndicat des Femmes
Chirurgiens Dentistes**
5, rue Las Cases - 75007 PARIS
E-Mail : sfcd@sfcd.fr
Site Internet : sfcd.fr

**Permanence Juridique
Téléphonique SFCD**
119, impasse Roquemaurel
Bât C, n° 143 - 31300 Toulouse
Tel : 05 34 36 40 44
Fax : 05 34 36 40 43
E mail : sfcd@sfcd.fr

Les mises en gardes

Le contrat de bail professionnel n'est que partiellement réglementé. La loi en fixe seulement la forme et la durée.

Dès lors, certains points doivent attirer l'attention des deux parties et faire l'objet de clauses dans le contrat. Plus le contrat sera précis, et moins il y aura d'interrogation pour régler un litige !

Une attention particulière doit donc être apportée, notamment, aux points suivants :

. la durée minimale du bail, qui est de six ans : mais, dans l'intérêt du locataire, doit être **la plus longue possible** afin de protéger son exercice,

. la durée du préavis, qui est de six **minimum** mois pour le locataire

. le montant du loyer qui est **rarement renégociable** ensuite, en cours de bail

. le renouvellement du bail qui doit impérativement être précisé car le praticien locataire ne bénéficie **d'aucune garantie quant aux conditions éventuelles de renouvellement de son bail**,

. les clauses particulières qui doivent être rajoutées comme éventuellement :

- celle précisant l'interdiction pour le propriétaire de louer dans le même immeuble à un autre chirurgien dentiste,
- la clause de préemption à son égard en cas de vente des murs par le propriétaire,
- la clause précisant les conditions de cessibilité du bail ou de la sous location, ...

Vous pouvez télécharger un modèle de contrat de bail professionnel sur notre site Internet : sfcd.fr



Les procédures

Le recours à l'action judiciaire ne peut constituer une solution que dans le cas où toutes les voies de conciliation ont été épuisées. Persuader l'autre partie d'un bon droit reste infiniment plus efficace que le recours à des méthodes coercitives. Proposer des solutions, négocier, ne rompre pas le dialogue. Si ces tentatives de conciliation sont infructueuses, les parties disposent d'une série de solutions juridiques, peu coûteuses et simples à mettre en œuvre.

Le **Tribunal d'Instance** est la seule juridiction compétente pour les questions relatives aux loyers et aux baux, et, ce, sans limite de somme.

La procédure de conciliation préalable

Cette procédure, bien que peu utilisée, est souvent **très efficace**. Vous pouvez **écrire** au juge ou déposer votre demande au greffe du tribunal pour y faire convoquer votre adversaire en vue de d'une audience de conciliation. Si un accord intervient, il est mentionné dans un procès verbal, qui a la même valeur qu'un jugement, et pourra donc être exécuté par un huissier de justice. Sinon, le litige devra être jugé "au fond" selon une procédure normale. La procédure de conciliation préalable est gratuite.

La procédure d'assignation au fond

Vous pouvez également saisir le juge du tribunal d'instance du litige qui vous oppose à votre adversaire. L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire. Vous pouvez confier à un huissier de justice le soin de demander une date d'audience au Tribunal, et délivrer une assignation à comparaître (15 jours à l'avance) à la partie adverse. Avant tout, assurez vous de pouvoir prouver (documents contractuels, courriers échangés, quittances, témoignages écrits) ce que vous avancez.

ATTENTION : la procédure peut être très longue. Si la décision du juge d'Instance ne vous convient pas, vous aurez un mois pour saisir la Cour d'Appel. mais cette fois, la présence d'un avocat est indispensable.

La procédure de référé

A côté de la procédure ordinaire, souvent longue (18 mois en moyenne), vous pouvez avoir recours au référé. Cette procédure vous permet d'obtenir une décision rapide sur un litige, notamment **lorsqu'il porte sur des troubles de jouissance constatés par huissier. C'est la procédure idéale pour obtenir la réalisation de travaux urgents**. La procédure de référé a pour conséquences de réduire les durées d'appel.

L'ordonnance rendue est exécutoire immédiatement et devient définitive, si aucun appel n'est interjeté dans les 15 jours. ATTENTION : le juge des référés ne se prononce pas sur le fond de l'affaire : si le litige n'est pas complètement réglé, il devra être ultérieurement jugé par le Tribunal d'Instance.

La Saisine simplifiée

Vous pouvez assigner votre adversaire devant le Tribunal d'Instance sans recourir à un huissier pour tout litige portant sur un montant inférieur à 3800 euros, l'économie réalisée est substantielle. Pour saisir la Saisine simplifiée, il vous suffit de **compléter un formulaire de déclaration au Greffe du Tribunal d'Instance**, et d'accompagner des pièces justificatives. La procédure se déroule ensuite comme pour une assignation au fond.

L'injonction de faire et l'injonction de payer art. 1425 du N.C.P.C.

Ces procédures sont à la fois rapides et gratuites. Elles sont réservées aux litiges civils portant sur un montant inférieur à 7600 euros. Pour utiliser cette procédure, il suffit de remplir un imprimé disponible au Greffe du Tribunal d'Instance, et de fournir les pièces justificatives. La demande doit se fonder sur une loi ou un contrat. Si le juge estime que la demande est fondée, il donne injonction à la partie adverse d'exécuter son jugement dans un délai précis. S'il s'agit d'une injonction de payer, le débiteur peut faire opposition. Dans ce cas, les deux parties seront convoquées pour une audience afin que le juge statue définitivement.

L'entretien et les travaux

Le décret n° 87-712 du 26 août 1987 fixe une liste limitative des réparations incombant au locataire. A priori, tout ce qui ne figure pas dans cette liste est donc à la charge du propriétaire.

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

- a) Jardins privatifs : Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
- b) Auvents, terrasses et marquises : Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
- c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières : Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

- a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres : Graissage des gonds, paumelles et charnières ; Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.
- b) Vitrages : Réfection des mastics ; Remplacement des vitres détériorées.
- c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies : Graissage ; Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.
- d) Serrures et verrous de sécurité : Graissage ; Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- e) Grilles : Nettoyage et graissage ; Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

- a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons : Maintien en état de propreté ; Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
- b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol : Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
- c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures : Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

- a) Canalisations d'eau : Dégorgement ; Remplacement notamment de joints et de colliers.
- b) Canalisations de gaz : Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : Vidange.
- d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie : Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- e) Eviers et appareils sanitaires : Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

- a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
- b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;
- c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;
- d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Obliger un propriétaire à effectuer les travaux

En cas de litige avec le propriétaire un locataire peut-il suspendre le paiement du loyer ? Il n'est pas possible de "se faire justice soi-même". Le locataire est donc obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus dans le contrat de bail. Cette obligation est impérative. Même partiel, le défaut de paiement des loyers est une cause de résiliation du bail. Cependant, une fois toutes les formes de recours amiables épuisées, le locataire peut se faire autoriser **judiciairement par le juge du tribunal d'instance** à verser le paiement du loyer sur un compte bloqué à **la Caisse des dépôts et consignations** tant que le propriétaire n'a pas exécuté ses obligations.

Obliger un locataire à effectuer des travaux

Si en cours de bail, le défaut d'entretien du locataire risque de compromettre « **la conservation de la chose louée** », le propriétaire peut exiger immédiatement les réparations nécessaires en faisant condamner son locataire devant le tribunal. Un propriétaire pourrait même aller jusqu'à demander au tribunal de prononcer la résiliation du bail, l'entretien du logement faisant partie des obligations du locataire. Mais le bailleur ne peut pas **résilier le bail de lui-même** pour cette raison.

ATTENTION

En aucun cas, le bail professionnel ne doit être confondu avec un « contrat de location aménagée » !