



LES BAUX CONCLUS PAR LES MASSEURS-KINESITHERAPEUTES :

BAIL COMMERCIAL OU BAIL PROFESSIONNEL ?

Sources : Code de commerce 2010, Conseil national des barreaux : rapport de la commission SFSF du 12/03/2010, le petit économiste, www.assemblee-nationale.fr, net-iris.fr, www.l'express.fr

L'article 43 de la Loi LME du 04 août 2008 permet désormais aux professionnels libéraux de choisir entre deux régimes juridiques totalement différents : le bail professionnel régi par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 et le bail commercial régi par l'article L145-2 I 7° du Code de commerce.

Cette loi a en effet modifié l'article L145-2 du code de commerce relatif au champ d'application du bail commercial. Les professionnels libéraux tels que les avocats, médecins, masseurs-kinésithérapeutes...etc peuvent désormais bénéficier du statut des baux commerciaux s'ils exploitent ce local dans un but exclusivement professionnel et ce alors qu'ils n'exploitent pas de fonds de commerce et qu'ils ne sont pas inscrits au RCS (registre du commerce et des sociétés).

L'article 43 de la loi LME prévoit en son 7° que les dispositions du présent chapitre s'appliquent également : « par dérogation à l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 (...), aux baux d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel si les parties ont conventionnellement adopté ce régime ».

Afin de prévoir cette coexistence entre les deux régimes, l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux baux professionnels a, quant à lui, été complété par un dernier alinéa : « 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 ».

Cette fiche a donc pour but de permettre aux masseurs-kinésithérapeutes de distinguer clairement les deux régimes coexistant afin qu'ils choisissent le bail le plus adapté à leur situation particulière. Les principales caractéristiques des deux baux seront donc énumérées. Bien évidemment, cette fiche ne se substitue nullement aux conseils avisés des professionnels spécialisés dans ce domaine.

LE BAIL PROFESSIONNEL

Article 57A de la Loi du 23 décembre 1986 et 1713 et suivants du Code Civil

- Contrat écrit pour une durée au moins égale à 6 ans.
- Reconduction tacite du contrat pour la même durée.
- Résiliation du bail par le preneur :

Résiliation du locataire à tout moment, avec un préavis de 6 mois.

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 6 mois.

LE BAIL COMMERCIAL

Article 43 de la Loi LME du 04 août 2008, Articles L145-2 et suivants du Code de Commerce.

-Bail d'une durée de 9 ans mais une durée supérieure peut être envisagée.

-Résiliation du bail par le preneur : (articles L145-4 et L145-9 du Code de Commerce)

Le masseur-kinésithérapeute pourra donner congé tous les trois ans au bailleur en respectant un préavis de 6 mois.

L.149-9 du Code de commerce : « les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance ». L'expression « congé donné pour le



- Aucun droit au renouvellement du bail pour le preneur. A défaut de dénonciation par l'une ou l'autre des parties, le bail se poursuit tacitement dans les mêmes conditions.
- Liberté des parties quant à la fixation du loyer. Celui-ci peut donc être réévalué par le bailleur à l'échéance du bail.
- Sous-location autorisée sauf stipulation contraire prévue dans le bail.

dernier jour d'un trimestre civil et au moins six mois à l'avance » a été précisée par le ministère du Commerce de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme et des services le 05 mai 2009 suite à la question n°43709 posée le 10/03/2009 à l'assemblée nationale. Il a ainsi été précisé que cette expression doit s'entendre de la manière suivante : « le délai de six mois, constitué de deux trimestres, doit, au minimum, toujours être respecté. À ce délai minimum de six mois s'ajoute le délai nécessaire pour atteindre la fin du trimestre. Concrètement, si un locataire entend quitter les lieux et qu'il envoie, par exemple, son préavis un 4 avril 2009, l'effet de ce préavis sera le 31 décembre 2009 (délai de six mois, du 4 avril au 4 octobre, augmenté du délai nécessaire pour atteindre la fin du trimestre civil) ».

-Droit au renouvellement du bail au bout des 9 ans.

En cas de refus de renouvellement le bailleur devra verser au preneur une indemnité d'éviction (remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation). Le preneur (locataire) aura alors 3 mois pour quitter les lieux à réception de ladite indemnité (L145-9).

Le loyer en renouvellement ne sera pas plafonné, mais il sera évalué en fonction de la valeur locative des locaux similaires situés dans le même quartier. A défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

- 1 Les caractéristiques du local considéré ;
- 2 La destination des lieux ;
- 3 Les obligations respectives des parties ;
- 4 Les facteurs locaux de commercialité ;
- 5 Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;

-Sous-location interdite sauf stipulation contraire prévue dans le bail.



Les principales différences entre le bail professionnel et le bail commercial reposent donc essentiellement sur la durée des baux, leurs modalités de résiliation et de renouvellement.

Le bail professionnel s'apparente à un bail relativement souple dans la mesure où chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat moyennant le respect d'un préavis de 6 mois. Une grande liberté est donc laissée aux parties (résiliation, fixation du loyer...). Le bail commercial assure quant à lui au bailleur et au preneur une certaine pérennité : le bailleur à la certitude de s'appuyer sur la présence du masseur-kinésithérapeute pendant un certain temps puisque ce-dernier ne pourra donner congé que tous les trois ans et que le congé donné à tout moment est proscrit. Le preneur à quant à lui l'avantage de préserver son fond libéral dans la mesure où celui-ci bénéficie d'un droit au renouvellement du bail.

Il appartient donc à chaque professionnel de conclure le bail locatif de son choix. Celui-ci devra bien évidemment tenir compte de sa situation personnelle et professionnelle. Nous rappelons néanmoins la condition essentielle pour pouvoir bénéficier de l'option du bail commercial : la destination du local doit être exclusivement professionnelle. Le masseur-kinésithérapeute ne doit pas affecter une partie dudit bâtiment à son habitation.

Nous vous informons que dans un arrêt du 10 mars 2011, la Cour d'Appel de Versailles a considéré qu'une SCM de professionnels libéraux ne pouvait revendiquer le statut des baux professionnels au motif qu'elle ne peut justifier d'une activité lucrative, laquelle doit « s'entendre de l'absence de revenus habituels, tirés de l'exercice d'une profession et permettant de caractériser son activité professionnelle ».

Selon le juge, l'affectation exclusivement professionnelle des locaux et l'objet strictement professionnel d'une SCM ne peuvent suffire à caractériser un bail professionnel. Il faut également examiner l'activité de la personne morale titulaire du bail.

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

Cet arrêt semble être isolé puisque aucune décision équivalente ne semble avoir été rendue par les juridictions d'appel ou de cassation depuis.

Toutefois, nous souhaitons attirer l'attention des masseurs-kinésithérapeutes sur la fragilité du cadre juridique des baux professionnels conclus par les SCM et de leur possible remise en cause par un juge en cas de litige avec le bailleur qui serait porté devant les juridictions compétentes.

Ainsi, au vu de cet arrêt, le masseur-kinésithérapeute exerçant au sein d'une SCM, pourra, le cas échéant, décider en connaissance de cause de conclure un bail professionnel en son nom personnel, en qualité de professionnel libéral (un bail professionnel sera conclu par chaque associé de la SCM); ou que la SCM dont il est associé conclue le bail professionnel, avec la fragilité juridique que cela peut impliquer.

