

Bail professionnel et profession libérale

Description

Bail professionnel et profession libérale vont souvent de pair. Quand on exerce une activité, il faut conclure un bail. C'est notamment nécessaire pour accueillir sa clientèle mais aussi pour développer son entreprise et travailler avec ses collaborateurs. C'est aussi un moyen de séparer distinctement vie professionnelle et vie personnelle.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail professionnel](#)

Qu'est-ce qu'un bail professionnel ?

Il est nécessaire quand on démarre une activité de savoir quel type de bail conclure. Pour une profession libérale, il s'agit d'un bail professionnel. D'une durée minimale de 6 ans, le montant du loyer peut être librement négocié entre le bailleur et le professionnel.

Le dépôt de garantie ne devient nécessaire que si cela est prévu au moment de la signature du contrat. Et, sauf si le contraire est prévu dans le bail, celui-ci peut être sous-loué et transféré librement. Si l'on désire y mettre fin, il faut respecter un préavis de 6 mois ou un [préavis réduit de bail professionnel](#) dans certains cas précis, que l'on soit le bailleur ou le locataire professionnel.

A noter : Nous vous invitons aussi à considérer toutes vos options en consultant notre article consacré au [bail commercial](#), ainsi que celui relatif aux différences existants entre le [bail professionnel et le bail commercial](#) puisque [pour le bail commercial l'état des lieux est obligatoire](#).

Pour rappel, [la loi Pinel de 2014](#) impose, au titre du nouvel article L. 145-40-1 du Code de commerce, un [état des lieux](#) d'entrée et de sortie pour le [bail commercial](#).

Bon à savoir: En principe, le [loyer d'un bail professionnel est exonéré de la TVA](#). Toutefois, ce principe souffre d'exceptions spécifiques qu'il convient de prendre en considération. Ces exceptions forment une problématique concernant l'opposition de

fait entre le caractère obligatoire de la TVA comme dans le cas de la [TVA dans le bail commercial](#) et le caractère conventionnel du contrat de bail professionnel.

Quel contrat de bail quand on exerce une profession libérale ?

Quand on exerce une activité en tant qu'indépendant, il existe deux solutions pour conclure un contrat de location d'un bien pour les besoins de son activité : le bail commercial ou le bail professionnel.

Quelle différence ? Dans les deux cas, on exerce une activité en tant que professionnel. Mais le bail commercial ne vaut que pour les commerçants. Ce sont des professionnels un peu particuliers. Classiquement, un commerçant est une personne qui fait des opérations d'achat pour ensuite revendre le bien acheté.

Pour les autres indépendants, c'est-à-dire les professions libérales, ceux qui génèrent des bénéfices non commerciaux, c'est un bail professionnel qu'il faut conclure. Voici quelques exemples de professions libérales : les médecins, les avocats (qui ont l'interdiction déontologique d'exercer une activité commerciale), les architectes, les vétérinaires, les comptables, les consultants, les conseillers en gestion etc. A l'inverse, le gérant d'une supérette ne pourra pas contracter un bail professionnel car il est un commerçant.

Zoom : Si vous exercez une profession libérale, il est ainsi nécessaire de conclure un bail professionnel avec le propriétaire du local. Pour ce faire, Legalplace vous propose un [modèle de bail professionnel](#) à personnaliser à l'aide d'un questionnaire, à remplir en ligne.

De plus, le bail professionnel est le contrat de location qui destine les locaux loués à n'être utilisés qu'à des fins professionnelles. Ils ne peuvent pas être utilisés à des fins d'habitation. Si le professionnel libéral souhaite à la fois exercer et habiter dans les locaux, c'est un bail mixte d'habitation et à usage professionnel qu'il devra signer. S'il ne le fait pas, ce double usage sera impossible.

Quelle est la durée d'un bail professionnel ?

La [durée d'un bail professionnel](#) est de 6 ans. Il s'agit cependant d'une durée minimale : le bail professionnel peut être conclu pour une durée supérieure si le professionnel libéral et le propriétaire le souhaitent. Et si à la fin du contrat, ni le

bailleur ni le locataire professionnel ne se manifestent pour y mettre fin, le [renouvellement du bail professionnel](#) se fait automatiquement pour une nouvelle durée de 6 ans, ou tout autre durée supérieure indiquée dans le contrat. Le bail peut bien entendu être ensuite interrompu à tout moment en respectant le préavis de 6 mois imposé pour les congés.

Il faut toutefois noter que, contrairement au bail commercial, il n'y a pas de droit au renouvellement dans le bail professionnel. Le professionnel libéral ne peut pas exiger du propriétaire que ce dernier renouvelle le bail professionnel. La protection du bail professionnel est donc moindre mais elle est la seule option ouverte quand on n'exerce pas une activité commerciale.

Comment est calculé le montant du loyer d'un bail professionnel ?

Pour que le bail professionnel soit valablement conclu, il doit indiquer le montant du loyer, la méthode retenue pour son paiement et la fréquence de ce paiement. Par exemple, il pourra indiquer un loyer de 1000€, payable par virement, et ce, chaque mois. Ou il peut indiquer un loyer de 12000€, payable par chèque, et ce, chaque année.

Dans tous les cas, il faut préciser ces conditions pour que le bail professionnel soit valable. Alors, comment fixer le montant du loyer d'un bail professionnel ? Il n'y a pas d'obligation légale en la matière. Mais en général, on utilise la valeur locative du bien loué pour déterminer le montant du loyer.

La valeur locative du bien est déterminée en fonction de plusieurs variables : les caractéristiques du local, la diversité des usages qui peuvent en être fait, les obligations respectives du bailleur et du locataire notamment s'agissant des taxes et des charges, la qualité de l'activité professionnelle dans le secteur géographique où se situe le locataire, et les prix pratiqués dans le voisinage pour des locaux professionnels analogues.

S'agissant des caractéristiques des locaux, par exemple, s'ils sont situés dans l'immeuble à un endroit propice à l'exercice de l'activité, la valeur du local sera augmentée. Mais si par exemple, le local est situé en sous-sol sans fenêtre, cela ne peut que nuire à l'exercice de la profession libérale donc la valeur du local serait diminuée.

De même, si les locaux sont facilement accessibles pour la clientèle, la valeur locative sera importante. Mais s'il n'y a aucun transport à proximité ou s'il est nécessaire d'emprunter un chemin complexe dans l'immeuble pour accéder aux locaux, leur valeur sera revue à la baisse.

Il en va de même pour les dimensions du local, sa vétusté, son état de salubrité, l'équipement utile à l'activité dont il disposerait, l'existence de dépendances etc.

Ensuite, si le bail professionnel met beaucoup d'obligations à la charge du professionnel libéral, notamment au stade de la répartition des taxes et des charges entre lui et le bailleur, la valeur locative sera généralement considérée comme plus faible. L'idée est que le bail professionnel n'est pas nécessairement le plus intéressant pour le professionnel si ce dernier a beaucoup de charges à supporter. A l'inverse, il est normal qu'il s'acquitte d'un loyer plus important si le bail professionnel lui laisse beaucoup de liberté.

S'agissant de l'environnement des locaux, s'ils sont situés dans une zone géographique où il y a beaucoup de professionnels exerçant la même activité, le bail professionnel peut s'avérer moins important. En effet, une concurrence rude n'est pas seulement une source de dynamisme : c'est avant tout un risque. Ainsi, la part de clientèle que le professionnel locataire pourrait capter serait moindre que s'il se trouvait dans une zone moins fréquentée par ses collègues. Mais si le local est situé à un emplacement particulièrement intéressant pour que le professionnel capte une clientèle rapidement et/ou facilement, la valeur locative du bien sera bien sûr augmentée.

On prendra aussi en compte les montants des loyers pratiqués dans le voisinage. En général, le bailleur et le professionnel fixent un montant de loyer qui s'aligne sur le montant moyen affiché dans le quartier pour des locaux équivalents en termes de prestations.

Le loyer est donc fixé librement et il peut être révisé périodiquement au cours du bail, si ce dernier contient une clause d'indexation. L'indice de référence choisi pour cette révision ne peut pas être celui de l'inflation. Il faut un indice en rapport avec l'objet du contrat : la location à des fins professionnelles. Pour les professions libérales, l'indice qui sera utilisé, est [l'indice des loyers des activités tertiaires](#). L'indice trimestriel du coût de la construction était auparavant utilisé. Il ne peut plus l'être depuis septembre 2014.

L'intérêt de prévoir une [clause d'indexation comme dans le bail commercial](#) est de

s'assurer que le montant des loyers évoluera, à la hausse ou à la baisse, de façon juste, c'est-à-dire d'une façon qui reflète les évolutions du contexte économique dans lequel le professionnel exerce. Dans tous les cas, il faut garder à l'esprit que [l'article 1195 du code civil](#) encourage très fortement les parties à renégocier le contrat si ses conditions deviennent injustes pour l'une ou l'autre des parties.

Un dépôt de garantie est-il nécessaire ?

Comme toujours, le dépôt de garantie n'est pas nécessaire. Mais le bail professionnel peut en prévoir un. Dans ce cas, le locataire devra s'en acquitter à l'entrée dans les lieux et le propriétaire devra le restituer à la fin du contrat, si le locataire a respecté ses obligations. Mais ce n'est pas une obligation imposée par la loi.

Mais à nouveau, le bail professionnel est à cet égard moins intéressant que le bail commercial. Contrairement au bail commercial, le dépôt de garantie versé dans le cadre d'un bail professionnel ne produit jamais d'intérêts au profit du locataire.

Que faire si on décide d'arrêter d'exercer ?

Si on décide d'arrêter d'exercer sa profession libérale, on devra mettre fin au contrat, ou du moins trouver une solution pour ne pas en assumer les loyers définitivement. Dans ce cas, il y a deux solutions : soit on décide de mettre fin au contrat de bail professionnel, soit on décide de sous-louer ou de céder le bail.

Si on décide de mettre fin au contrat et de quitter les lieux, il faudra le faire savoir au propriétaire en respectant un préavis de 6 mois. Il suffira, 6 mois avant la date de départ effective, envoyer un courrier par lettre recommandée avec avis de réception ou un acte d'huissier au propriétaire, à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, à moins qu'une autre adresse de domicile ne vous ait été communiquée par écrit.

Dans ce courrier de congé, il n'est pas nécessaire de se justifier. Le locataire, comme le bailleur, n'a pas besoin d'expliquer les raisons de son départ, ou sa reprise des lieux.

De plus, comme au début du bail, établir un état des lieux. Ces états des lieux, d'entrée et de sortie, doivent être réalisés par le bailleur et le locataire ensemble. Il est aussi possible de faire appel à un huissier mais cette option est bien plus coûteuse. Il est par conséquent assez rare que le bailleur et le locataire ne s'entendent pas sur l'état des lieux et soient obligés de laisser à un huissier le soin de le dresser à leur

place.

Si on décide de sous-louer ou de céder le bail professionnel, il faudra s'assurer de plusieurs choses. La première est que rien ne doit l'interdire dans le contrat de bail professionnel. Si aucune clause ne s'oppose à la transmission du contrat ou à la sous-location des lieux, le professionnel libéral peut alors transmettre le contrat ou sous-louer les lieux en totale liberté.

Il faut simplement signifier le contrat de cession ou de sous-location du bail professionnel au propriétaire, c'est-à-dire le lui faire savoir par remise en main propre d'une copie de l'acte par un huissier. Une lettre avec accusé de réception ne suffira pas. En outre, des conditions particulières de validité d'une telle cession ou sous-location peuvent figurer dans le bail professionnel. Ces conditions supplémentaires sont valables et doivent être respectées par le locataire. Sinon, le professionnel libéral pourrait bien se trouver en situation de violation contractuelle.

De plus, il faut que le sous-locataire ou le nouveau locataire remplisse les conditions nécessaires pour bénéficier d'un bail professionnel. Autrement dit, il faut qu'il soit lui-même un professionnel libéral, et non un commerçant ou un particulier qui utiliserait les locaux pour en faire un lieu d'habitation.

Enfin, si l'on opte pour une sous-location, il faut savoir que le professionnel qui demeure redevable des loyers est toujours le locataire d'origine. Le sous-locataire paiera certes un loyer, mais il ne devra pas le payer au propriétaire, sauf si ce dernier, le locataire et le sous-locataire ont expressément convenu que les loyers seront réglés de cette façon. En dehors de tout accord entre ces trois acteurs, le sous-locataire devra payer le locataire, qui paiera à son tour le propriétaire.

Dans tous les cas, si cette décision crée un conflit entre le locataire et le bailleur, le litige sera tranché par le tribunal de grande instance compétent selon le lieu où se trouve les locaux loués. Par exemple, si l'immeuble se trouve à Paris, c'est le tribunal de grande instance de Paris qui est compétent, même si le bailleur habite à Montpellier ou au Royaume-Uni.

A lire : [Acheter un local professionnel](#)