Image not found or type unknown

La qualification d'un bail consenti pour l'exercice d'une activité libérale

publié le **14/06/2016**, vu **8524 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Les professions libérales sont identifiables pour plusieurs critères, par exemple: -l'indépendance du professionnel -les prestations fournies ayant un caractère personnel -la relation directe avec la clientèle Ces critères sont présents dans la définition donnée par la loi du 22 mars 2012 n°2012-387 (article 29) L'INSEE la définit comme la profession « où l'activité intellectuelle joue le rôle principal et consistant en la pratique en toute indépendance d'un service ou d'un art ». L'Agence pour la création d'entreprises a également établi une liste.

La qualification d'un bail consenti pour l'exercice d'une activité libérale

Les professions libérales sont identifiables pour plusieurs critères, par exemple:

-l'indépendance du professionnel

-les prestations fournies ayant un caractère personnel

-la relation directe avec la clientèle

Ces critères sont présents dans la définition donnée par la loi du 22 mars 2012 n°2012-387 (article 29)

L'INSEE la définit comme la profession « *où l'activité intellectuelle joue le rôle principal et consistant en la pratique en toute indépendance d'un service ou d'un art* ».

L'Agence pour la création d'entreprises a également établi une liste.

Comment faut-il qualifier un bail avec un professionnel libéral ?

Cet article étudiera la qualification d'un bail avec un professionnel libéral: d'abord la qualification en bail professionnel (I) ; puis la qualification en bail commercial (II).

I. Bail professionnel

Les professions qui ont un caractère civil, font l'objet d'un bail à usage professionnel (ou bail professionnel).

Plusieurs professions ont été qualifiées de profession à caractère civil par **la jurisprudence**.

- **Santé**

Toutes les professions liées à la santé sont des activités civiles, par conséquent ont un bail professionnel.

Voici quelques exemples: un médecin, radiologue, chirurgien-dentiste, sage-femme, d'infirmier ou infirmière, de masseur, de kinésithérapeute, pédicure, d'orthophoniste, d'orthoptiste, d'audioprothésiste, de psychanalyste ou de psychiatre, vétérinaire.

· **Travaux et rénovations**

Voici quelques exemples de professions dans le monde du bâtiment: un architecte, géomètre-expert, métreur vérificateur, maître d'œuvre en bâtiment, technicien en bâtiment.

Et encore un décorateur et un architecte d'intérieur.

· **Autres secteurs**

Les **professions juridiques** sont des professions libérales civiles.

Pour la profession d'avocat, voir CA Papeete, ch. civ., 19 févr. 2009 : JurisData n° 2009-376801

C'est également le cas pour les **professions de conseil et de comptabilité** (expert-comptable, conseils en brevets).

Jurisprudence sur le conseil en brevet:

" En l'espèce, le bail commercial porte sur des bureaux et la destination contractuelle est celle de ***cabinet de conseil en brevets. Il s'agit donc bien d'une activité professionnelle civile****."*

(CA Paris, 16e ch. A, 12 sept. 2007 : JurisData n° 2007-343448)

Jurisprudence sur la profession de conseil, comme astrologue:

"Le bail conclu entre les parties portant sur un ***local à usage professionnel*** *doit être qualifié de* ***bail professionnel et non de bail commercial****.*

Il ressort de la convention de bail que les lieux ont été loués au preneur pour l'exercice de la ***profession d'astrologie à l'exclusion de toute profession commerciale****.*

L'autorisation donnée au preneur d'apposer une ***plaque commerciale*** *sur la façade de l'immeuble* ***ne peut en contredire sa nature professionnelle****."*

(CA Paris, 6e ch. C, 10 mars 2009 : JurisData n° 2009-002564)

II. Bail commercial

Un professionnel libéral peut également passer des actes de commerce et non civils.

Ils n'ont pas alors à avoir un bail professionnel mais seulement un bail commercial.

· **Expressément prévu par la loi**

Certaines activités sont **expressément soumises** au statut d'un bail commercial.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L'article L 145-2 du Code commerce prévoit que les dispositions concernant le bail commercial s'applique également aux baux prévus dans cet article.

Notamment les **établissements d'enseignement** sont soumis au statut du bail commercial, s'ils remplissent les conditions nécessaires (à défaut c'est un bail à usage professionnel):

*" 1° Aux baux des locaux ou immeubles abritant des **établissements d'enseignement** ;"*

Certaines activités artistiques sont également soumises à ces disposition, alors que d'autres activités artistiques sont qualifiées de civiles:

*" 6° Aux baux des locaux consentis à des **artistes admis à cotiser à la caisse de sécurité sociale de la maison des artistes** et **reconnus auteurs d'œuvres graphiques et plastiques** , tels que définis par l'article 98 A de l'annexe III du Code général des impôts."*

· **Des professions libérales passant des actes de commerce**

L'article L 110-1 du Code de commerce définit **les actes de commerce**.

Le sixième alinéa prévoit:

*" 6° Toute entreprise de **fournitures**, **d'agence**, **bureaux d'affaires**, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;"*

La fourniture de services par un professionnel libéral signifie qu'il exerce dans une entreprise de fourniture ou bien il peut constituer un bureau d'affaire, en conséquence il est **soumis au statut du bail commercial**.

C'est le cas par exemple d'un agent d'assurance effectuant des opérations de courtage, ou d'un opticien vendant des lunettes.

Il est donc primordial pour le bailleur, lors de la conclusion du bail, de se renseigner sur les modalités d'exercice de l'activité d'un professionnel libéral.

Le bail peut alors être commercial ou à usage professionnel.

Attention:

Il est possible d'engager une action en requalification du bail: de bail professionnel en bail commercial.

L'action **se prescrit par deux ans** selon l'article L 145-60 du Code de commerce.

Et la jurisprudence a posé que le point de départ de la prescription était à la date de la conclusion du contrat.

*"Attendu, d'autre part, qu'ayant exactement retenu que la demande tendant à la reconnaissance du statut des baux commerciaux était soumise à la prescription biennale et que **le délai de prescription courait à compter de la conclusion du contrat** "*

(Cass. 3e civ., 22 janv. 2013, n° 11-22.984)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net: **http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm**

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés