

Le contrat de location peut concerner soit des biens mobiliers – crédit-bail sur un véhicule, du matériel professionnel par exemple –, soit des biens immobiliers – bail sur un logement, un bureau, un cabinet.

# La location d'un local professionnel aménagé pour l'exercice dentaire

**Jean-Paul Vassal**

*Docteur en droit, Avocat à la Cour*

**L**a location d'un bien immobilier s'appelle un bail immobilier ou bail de locaux. Il en existe deux sortes :

- les baux de locaux nus ;
- les baux de locaux aménagés.

Ils sont très différents, car ils n'ont ni le même régime juridique, ni le même régime fiscal.

## **Les baux des locaux nus**

Ces locaux sont dits nus car le matériel qui s'y trouve n'appartient pas au propriétaire des murs, mais au locataire ; de ce fait, ils ne sont pas soumis à la TVA, car le bailleur ne met aucune installation professionnelle à la disposition du locataire, une telle mise à disposition constituant le fait générateur de la TVA (néanmoins, dans certains cas, le bailleur peut opter pour la TVA, mais cela reste une exception).

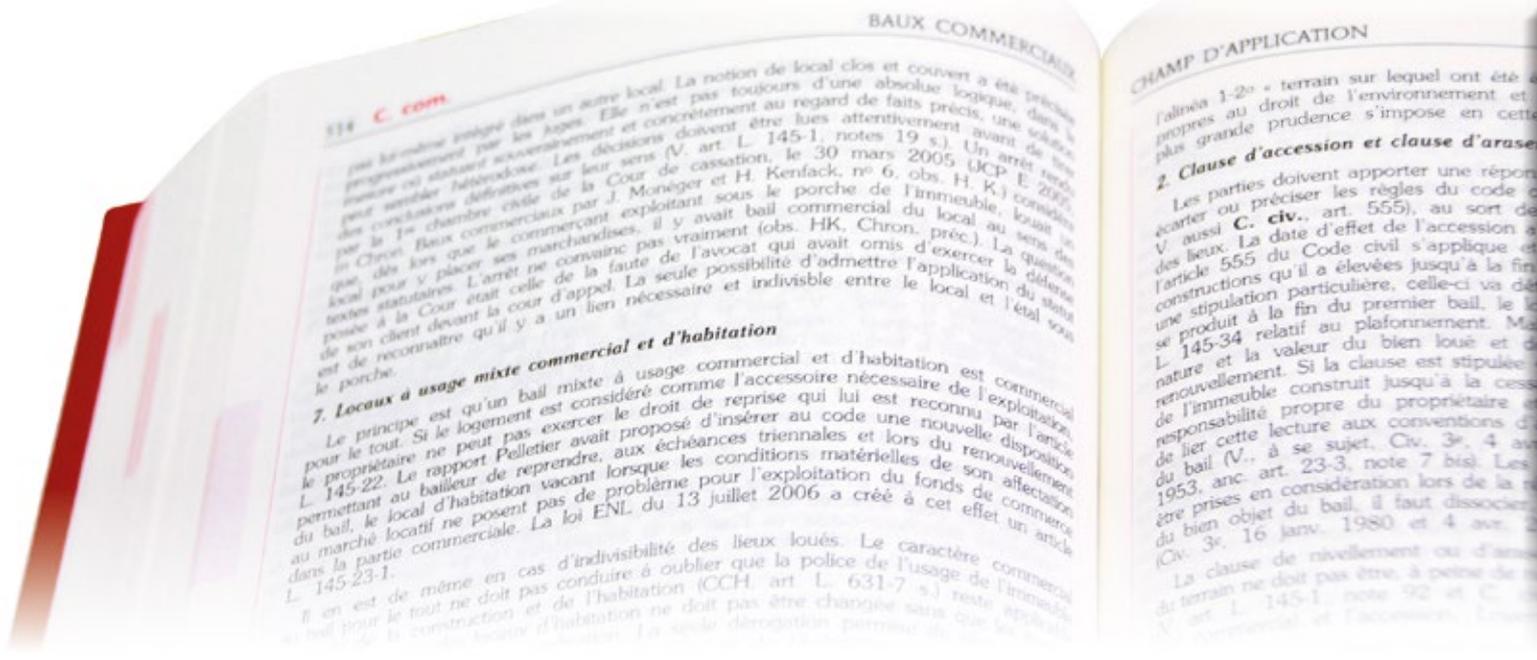
Rappelons que les baux de locaux nus utilisés par le chirurgien-dentiste sont de trois sortes.

**1. Le bail professionnel**, spécifique aux professions libérales, d'une durée minimum de six ans ; la loi ne pose que quelques règles très simples, mais qui sont d'ordre public, c'est-à-dire obligatoires. Le locataire peut donner congé à tout moment moyennant un préavis de six mois.

Le propriétaire n'est jamais obligé de renouveler le bail. S'il n'y a pas de congé six mois avant l'expiration du bail, celui-ci se renouvelle automatiquement pour une nouvelle période de même durée.

**2. Le bail commercial**, mais il faut une soumission volontaire des parties à ce statut. Son régime est plus protecteur, car il impose au propriétaire un droit au renouvellement tous les neuf ans mais plus complexe et le congé ne peut être donné que tous les trois ans.

**3. Le bail mixte** qui est un bail d'habitation avec faculté d'exercer dans les lieux, mais il faut en principe y habiter aussi pour bénéficier de ce statut protecteur (le propriétaire ne peut donner congé à la fin du bail que pour vendre ou pour habiter lui-même ou faire habiter des membres de sa famille). Pour ces baux nus, le propriétaire est en général une personne physique (le prédécesseur du loca-



taire par exemple) ou une personne morale : société civile immobilière ou société commerciale quand il s'agit d'un investisseur institutionnel.

## Les baux des locaux aménagés pour l'exercice de l'art dentaire

Ce sont les seuls que le guide des contrats du Conseil national de l'Ordre (supplément à la Lettre n° 132 de novembre 2014) traite sous sa rubrique « les contrats de location » en en donnant un modèle (donc un canevas que l'on peut modifier, car il ne s'agit pas en effet d'un contrat type, contrat à la forme obligatoire dont on ne peut modifier les termes, comme le contrat de remplacement libéral). En outre, ces contrats servent souvent de support à la location d'un plateau technique (*voir ci-après le cas spécifique du plateau technique*).

La rédaction de ce contrat réclame une vigilance particulière de la part des praticiens et il faut remplir les blancs du modèle avec discernement car les conseils départementaux constatent souvent des erreurs : il faut d'abord définir qui doit consentir ce bail et à quel titre il agit : le praticien qui consent le bail à son confrère agit-il bien à titre de propriétaire ou est-il seulement locataire ? Il ne faut pas en tout cas qu'il ne soit ni propriétaire ni locataire ! Exemple classique : un chirurgien-dentiste associé d'une société civile de moyens (SCM) sous-loue directement à un confrère, or c'est la SCM et non lui qui est locataire, titulaire du bail. Le praticien n'est pas lui-même locataire et ne peut donc pas louer à un tiers. C'est l'application d'un principe juridique bien connu (par les juristes) : « *Nemo plus juris* » (« Personne ne peut transférer à autrui plus de droits qu'il n'en a lui-même »).

Donc, le chirurgien-dentiste qui veut consentir une telle location doit d'abord vérifier qu'il est

bien propriétaire (lui et pas sa SCI par exemple) ou locataire, et, s'il est seulement locataire, s'il a le droit de sous-louer aux termes de son bail (attention : les baux interdisent souvent la sous-location sans l'accord du propriétaire). Il faut noter que si rien n'est prévu à ce sujet dans le bail professionnel, la sous-location est autorisée ; en revanche, si c'est un bail mixte ou commercial, la sous-location est toujours interdite sans l'accord du propriétaire. Par ailleurs, ces contrats de location n'obéissent pas à des règles légales particulières, mais seulement à la volonté des parties : durée déterminée ou indéterminée avec préavis de quelques mois ; le Conseil Départemental doit tout de même vérifier que le locataire n'est pas soumis à une trop grande précarité du fait d'un préavis trop court par exemple. Le Conseil national de l'Ordre a fait, dans le guide précité, une mise en garde juridique opportune : la location d'un local aménagé ne doit pas être destinée à tourner les règles d'un bail professionnel classique car, dans ce cas, la requalification éventuelle de ce contrat en bail professionnel de six ans serait possible sur demande du locataire dans la mesure où les règles du bail professionnel sont d'ordre public. Il convient néanmoins de préciser que selon un arrêt de la Cour de Cassation (3<sup>e</sup> Chambre civile) du 1<sup>er</sup> mars 2000 (n° de pourvoi : 98-10496), la législation d'ordre public sur les baux professionnels ne s'applique pas aux sous-locations et que la plupart des locations de locaux aménagés sont des sous-locations.

Enfin, il ne faut pas négliger le fait que le locataire ou le sous-locataire s'installant à titre indépendant, il peut faire valoir à son départ la protection de l'article R.4127-278 du Code de la santé publique selon lequel « (...) *Il est interdit de s'installer à titre professionnel dans un local ou immeuble quitté par un confrère pendant les deux ans qui suivent son départ,*

*sauf accord intervenu entre les deux praticiens intéressés ou, à défaut, autorisation du Conseil départemental de l'Ordre.*

*Les décisions du Conseil départemental de l'Ordre ne peuvent être motivées que par les besoins de la santé publique ».*

### La question de la TVA

Le contrat de location d'un local aménagé est assujéti à la TVA car il s'agit, du point de vue fiscal, d'une prestation de services effectuée par le bailleur au bénéfice du locataire (comme en matière de collaboration libérale où le titulaire du cabinet met une installation professionnelle à la disposition de son collaborateur). La franchise prévue par les textes ne doit donc pas être dépassée si l'on ne souhaite pas avoir à payer

de la TVA (actuellement 20 %), cette franchise étant ainsi définie, selon l'article 293 B du Code général des impôts actuellement en vigueur :

*« I. - Pour leurs livraisons de biens et leurs prestations de services, les assujéttis établis en France (...) bénéficient d'une franchise qui les dispense du paiement de la taxe sur la valeur ajoutée, lorsqu'ils n'ont pas réalisé :*

*(...) 2° Et un chiffre d'affaires afférent à des prestations de services, hors ventes à consommer sur place et prestations d'hébergement, supérieur à :*  
*a) 32 900 € l'année civile précédente ;*  
*b) Ou 34 900 € l'année civile précédente, lorsque la pénultième année il n'a pas excédé le montant mentionné au a.*

*II. - 1. Le I cesse de s'appliquer :*

*a) Aux assujéttis dont le chiffre d'affaires de l'année en cours dépasse le montant mentionné au b du 1° du I ;*  
*b) Ou à ceux dont le chiffre d'affaires de l'année en cours afférent à des prestations de services, hors ventes à consommer sur place et prestations d'hébergement, dépasse le montant mentionné au b du 2° du I. »*

À ce propos, le chirurgien-dentiste qui aurait un collaborateur et un locataire doit additionner les rétrocessions d'honoraires et les loyers reçus pour savoir s'il dépasse ou non la franchise de TVA.

Il faut donc prévoir dans l'acte, pour éviter tout litige avec le locataire, que le loyer sera assujéti à la TVA (et donc augmenté du taux en vigueur) si la franchise était dépassée.

De même, il faut éviter aussi que des SCM, locataires de leurs locaux avec droit de sous-louer, pratiquent des sous-locations génératrices de TVA qui pourraient leur faire perdre leur propre exonération de TVA.

Ces contrats sont donc plus délicats à manier et plus complexes qu'ils n'apparaissent au premier abord.

### Cas spécifique de la location d'un plateau technique

Avant 2009, le Conseil national de l'Ordre avait élaboré une doctrine à ce sujet : un praticien qui voulait pratiquer sur un plateau technique extérieur à son cabinet (par exemple dans un bloc de chirurgie situé dans une clinique) devait seulement le déclarer au Conseil départemental et s'engager par écrit à ne pas faire sur ce plateau des consultations préopératoires, ne pas y prendre de rendez-vous, ne pas y avoir de plaque ni de ligne téléphonique.

Puis est intervenue la réforme de 2009 du Code de déontologie (décret du 12 février 2009) et un article R.4127-270 sur les sites distincts a été créé dans le Code de la santé publique.

Le Conseil national s'est alors rapidement aperçu que l'une des conditions d'obtention d'un site distinct recoupait celle du plateau technique : *« Lorsque les investigations et les soins qu'il entreprend nécessitent un environnement adapté, l'utilisation d'équipements particuliers, la mise en œuvre de techniques spécifiques ou la coordination de différents intervenants »* selon cet article R.4127-270 précité.

Le Conseil national a donc décidé de soumettre le plateau technique, comme le site distinct, à autorisation en abandonnant la simple déclaration. Autorisation donnée sous réserve d'un même engagement de ne pas mettre de plaque, de ne pas avoir de ligne téléphonique à cette adresse, etc. (voir circulaire n° 1491 du 1<sup>er</sup> juillet 2010).

Le contrat de location d'un local aménagé par un chirurgien-dentiste qui exploite déjà ailleurs son cabinet et souhaite bénéficier d'un plateau technique doit donc être soumis pour autorisation au Conseil départemental dans le ressort duquel se situe ce plateau technique.

Depuis 2010, un praticien souhaitant pratiquer sur un plateau technique extérieur à son cabinet doit en obtenir l'autorisation.