

Les pièges du contrat de bail du cabinet médical

N. Reichen

Les locaux constituant le cabinet des médecins pratiquant leur profession de manière indépendante sont le plus souvent détenus en vertu d'un contrat de bail. Il est en effet rare de rencontrer les cas où le praticien est propriétaire des locaux qu'il utilise à des fins professionnelles.

Le cabinet médical, en tant que lieu géographique, revêt toute son importance par rapport à la clientèle du médecin. En effet, une grande partie de cette dernière, psychologiquement et le plus souvent inconsciemment, attache autant d'importance à la situation physique du cabinet médical qu'au médecin traitant. Dès lors, le contrat de bail est un élément capital pour le praticien et une éventuelle résiliation de ce dernier pourrait être commercialement pénalisante.

Il y a donc lieu d'attirer l'attention des médecins sur cette problématique en évoquant quelques pièges et dangers que peut représenter le bail à loyer pour le locataire, notamment dans le cadre du cabinet médical.

Bon nombre de problèmes se posent notamment lors de la reprise, respectivement de la remise du cabinet médical.

En effet, le médecin «successeur», lorsqu'il signe un contrat de reprise de cabinet médical, désire, outre le fait de reprendre le goodwill général de son prédécesseur, ainsi que tout ou partie de sa clientèle, également bénéficier des locaux le plus souvent. Or, le médecin qui souhaite se retirer du cabinet et céder ce dernier ne peut pas garantir a priori à l'acquéreur la continuation du bail, en particulier lorsque celui-ci est proche de son échéance, s'il a été conclu pour une durée *déterminée*. En effet, très souvent, les baux commerciaux en matière de cabinet médical sont conclus pour une durée certaine. Dès lors, rien ne garantit au successeur la continuation du bail, respectivement la résiliation du bail par son prédécesseur et la conclusion d'un nouveau bail à loyer à son bénéfice. Et même s'il y a possibilité de conclure un nouveau bail à loyer, il ne pourra y avoir aucune certitude quant au fait qu'il le sera aux conditions dont son prédécesseur a bénéficié. En effet, lors d'un changement de locataire, faisant suite à la conclusion d'un nouveau bail, le bailleur en profite fréquemment pour augmenter le loyer.

Il est à signaler que très souvent, lors des négociations de la reprise d'un cabinet médical,

le médecin désirant se retirer communique toutes informations utiles quant au bail à son potentiel successeur. Or, il n'est par rare que ce bail, qu'il soit de durée déterminée ou indéterminée, lorsqu'il a existé longtemps, n'ait pas subi d'augmentation significative de loyer. Dès lors, rien ne laisse présager qu'il en ira autrement en cas de résiliation et de conclusion d'un nouveau bail à loyer. C'est précisément à ce moment pourtant que de mauvaises surprises peuvent attendre le médecin reprenneur, le bailleur profitant du changement de locataire pour augmenter le loyer.

De plus, il y a toujours un risque que le bail ne soit, pour le cas où il est conclu pour une durée déterminée, pas reconduit, et résilié lorsqu'il est de durée indéterminée. Ainsi, il n'existe *aucune certitude* permettant au médecin reprenneur d'être garanti de conserver les locaux à long terme. La solution qui serait susceptible de pallier ces risques pourrait consister en l'annotation du bail au Registre foncier par le médecin reprenneur. L'avantage d'une telle annotation, uniquement efficace en cas de bail conclu pour une durée déterminée, est que le bailleur ne peut pas le résilier avant son échéance, même si le propriétaire se prévaut d'un besoin urgent. L'annotation d'un bail de durée indéterminée au Registre foncier n'aurait aucun effet, les contrats de durée indéterminée étant toujours résiliables, en respectant certaines échéances.

En cas de reprise de cabinet médical, il est également possible que le bail soit simplement repris par l'acquéreur, moyennant acceptation de ce changement par le bailleur. Un risque existe dans une telle hypothèse, pour le médecin qui cède son cabinet médical. En effet, la loi (art. 263 CO) lui impose une sorte de responsabilité subsidiaire, ne pouvant excéder deux ans, lorsque le reprenneur du bail ne satisfait pas à ses obligations pécuniaires envers le bailleur.

En l'occurrence, il apparaît que, en cas de reprise de cabinet médical, le meilleur choix soit la conclusion d'un nouveau bail à loyer, de durée déterminée, annoté au Registre foncier et dont les clauses, notamment le loyer, auront été négociées avec le bailleur *avant* la signature du contrat de reprise du cabinet médical.

D'autres problèmes apparaissent très souvent en cas d'association de médecins louant un cabinet médical. La plupart du temps ces derniers

Correspondance:
FMH Services Fiduciaire
Fiduciaire Michel Favre SA
Nicolas Reichen, juriste
Rue Pichard 20
Case postale 2773
1002 Lausanne
Tél. 021 317 54 54
Fax 021 317 54 53

e-mail: fiduciairefavre@bluewin.ch

sont tous signataires du contrat de bail. Cet état de fait a pour effet juridique que chacun des signataires peut être tenu de payer l'intégralité du loyer, pour le cas où l'un ou l'autre des associés ne s'acquitterait pas de ce paiement. La solidarité a pour conséquence que le créancier – soit le bailleur – peut actionner n'importe quel débiteur pour le paiement de l'intégralité du loyer et il appartient alors à ce dernier de se retourner contre les cosignataires défaillants. Cette solidarité peut donc représenter un réel danger pour chacun des associés, pour le cas où son (ses) cocontractant(s) ne pourrai(en)t plus assumer le paiement de la partie du loyer qui lui (leur) incombe.

Lorsque deux ou plusieurs associés cosignent un bail à loyer au titre de locataires, le bailleur prend en compte la capacité de paiement de tous les cocontractants. Or, il n'est pas rare de voir un associé désirer ou devoir quitter l'association de médecins et donc ne plus être colocataire du cabinet médical. Un problème peut apparaître dans ce cas lorsque le bailleur n'accepte pas de perdre un colocataire, par hypothèse parce qu'aucun remplaçant convenable n'a pu lui être proposé. Lorsque le bail a été conclu pour une durée déterminée, le médecin désireux de quitter le cabinet médical peut être contraint par le bailleur à devoir continuer à assumer une partie du loyer, ou du moins à rester partie au contrat jusqu'à son échéance et ainsi voir sa responsabilité solidaire engagée.

Bien entendu, en cas de départ de l'un des colocataires, un problème peut de surcroît apparaître pour les autres médecins de l'association qui pourraient ne pas avoir de rentrées d'argent suffisantes pour assumer les charges de loyer supplémentaires engendrées par le départ de cet associé.

Le médecin qui est locataire n'est à ce titre pas autorisé à entreprendre des modifications ou des rénovations du cabinet, sauf s'il a obtenu le consentement du bailleur, qui devrait revêtir la forme écrite. En outre, le praticien sera vigilant,

dans l'hypothèse où il désirerait apporter lui-même des modifications au cabinet, que le contrat de bail ne contienne pas de clause expresse prévoyant la remise en état du local à la fin du bail, ce qui, selon le type de transformations envisagées, pourrait avoir des conséquences financières lourdes pour le locataire.

Il est toutefois à relever que, lorsque les travaux effectués par le médecin ont engendré une importante plus-value et si le bailleur a consenti à ces modifications, le médecin pourra exiger le versement d'une indemnité pour cette valeur ajoutée (art. 260 a, alinéa 3 CO).

Comme on peut donc le constater, le bail à loyer peut faire courir des risques au médecin-traitant, mais il constitue un point essentiel de l'exploitation à titre d'indépendant d'un cabinet médical. La plus grande prudence est par conséquent de rigueur lorsqu'un bail doit être signé par un médecin pour l'exploitation de son cabinet.

Agences fiduciaires de FMH Services

Agence de Genève

Monsieur Jean-Charles Terraz,
rue Pedro-Meylan 4, 1208 Genève
Tél. 022 786 68 70 ■ Fax 022 786 66 59 ■
e-mail: jeancharles.terraz@fmhfiduciaire.ch

Agence de Sierre

Monsieur Jean-Pierre Chevalley,
Avenue des Alpes 6, 3960 Sierre
Tél. 027 455 16 75 ■ Fax 027 455 06 44 ■
e-mail: jeanpierre.chevalley@fmhfiduciaire.ch

Agence de Martigny

Monsieur Gérald Claude,
av. des Prés-Beudin 20, 1920 Martigny
Tél. 027 723 20 09 ■ Fax 027 723 20 01 ■
e-mail: gerald.claude@fmhfiduciaire.ch

Agence de Chiasso

Signor Franco Pozzi,
Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso
Tél. 091 697 60 80 ■ Fax 091 683 68 26 ■
e-mail: franco.pozzi@fmhfiduciaire.ch