



## Bail professionnel et professions libérales non-réglementées

-----  
Par Francoisda

Bonjour,

Après avoir écumé tous les sites d'informations juridiques, je n'ai pas trouvé d'informations concernant la liste des professions libérales non réglementés pouvant souscrire à un bail professionnel.

Je sais que les consultants, conseils en gestion ont la possibilité. Quel critère permet de déterminer ou non la capacité à signer un bail professionnel ?

Quel est la jurisprudence ?

Bien sincèrement,

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Francoisda,

Il est normal que vous ne trouviez pas d'association directe puis cet aspect est établi sur la règle du NI NI :

Le bail professionnel est un contrat de location d'un local utilisé pour une activité qui n'est ni commerciale ni artisanale ni industrielle ni agricole.

Donc, toute 'entreprise' qui, selon ses statuts a une activité qui n'est aucune de celle de la liste ci-dessus peut signer un bail professionnel.

En plus des statuts, le code APE/NAF donne le classement.

-----  
Par Francoisda

Merci AGeorges pour votre réponse.

Cas pratique :

Une agence immobilière sans vitrines et recevant des clients uniquement sur rendez-vous peut elle signer un bail professionnel ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

C'est moins une question de « capacité » que de droit. Toute personne, physique ou morale, prenant à bail un local affecté à un usage exclusivement professionnel a droit au régime des baux professionnels, très simple, qui tient dans les quelques lignes de l'article 57A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986.

Une agence immobilière sans vitrine travaillant uniquement sur rendez-vous pourra souscrire un bail professionnel si elle le souhaite, mais elle a droit à un bail commercial puisque son activité est commerciale.

-----  
Par AGeorges

François,

Si j'ai bien compris, il faut prendre votre question à l'envers.

Vous avez accès à un local dit professionnel dans une copropriété et vous souhaiteriez le louer pour exercer une activité d'agence immobilière.

Et bien sûr, le Règlement de Copropriété interdit toute utilisation commerciale de ses lots.

Pour ne pas être embêté par le Syndic, il ne faudra bien sûr pas vous mettre au statut de SARL ou SAS qui sont réputées comme étant des sociétés commerciales.

Il faudra aussi bannir de vos statuts la partie des activités d'une agence immobilière qui relève du commerce, et vous concentrer sur les prestations de service.

Sous ces conditions, je ne vois pas d'impossibilité.

-----  
Par Francoisda

Bonjour,

Merci pour vos commentaires. L'activité commercial et la notion de professions libérales (réglementées ou non) sont les critères pour avoir le droit de signer un bail professionnel (selon la FNAIM).

Toutes activités inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés est considéré comme commerciale, indépendamment de la forme juridique.

Définition des professions libérales : « Les professions libérales regroupent les personnes exerçant à titre habituel, de manière indépendante et sous leur responsabilité, une activité de nature généralement civile ayant pour objet d'assurer, dans l'intérêt du client ou du public, des prestations principalement intellectuelles, techniques ou de soins, mises en ?uvre au moyen de qualifications professionnelles appropriées et dans le respect de principes éthiques ou d'une déontologie professionnelle, sans préjudice des dispositions législatives applicables aux autres formes de travail indépendant ». Loi de simplification du 4 mai 2012