Liberal : cessation activité et bail

Par NorbertBoutBoul

Bonjour à toutes et tous

Le contexte :

4 infirmières libérales indépendantes exercent dans le cadre d'un contrat d'exercice en commun afin de mutualiser certains frais (cabinet, téléphone, site Internet ...)

Une des infirmière souhaite arrêter l'exercice libéral. Elle dénonce le contrat d'exercice en commun selon le préavis prévu (3 mois) et déclare sa cessation d'activité aux différents organismes à la date de fin de préavis du contrat d'exercice en commun. Son comptable lui indique que ses comptes seront définitivement clos 1 mois plus tard (le temps de gérer les entrées / sorties du dernier mois de préavis). Jusque là on est à priori dans le normal, bon sens, logique.

La question :

MAIS, le bail du cabinet, au nom des 4 infirmières colocataires stipule un préavis de 6 mois. Là ... ça se complique.

Est ce que l'on peut exiger d'une personne dont l'activité est officiellement cessée, qu'elle honore un préavis de bail professionnel (qu'elle ne pourra plus déduire en tant que charges, etc ...) ?

Une autre façon de poser la question serait "est-ce que le préavis du bail du local" l'emporte sur le "préavis du contrat d'exercice en commun" et la radiation ... ?

Merci de votre analyse !

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce qui est certain est que le bailleur ne fera pas cadeau d'un quart du loyer.
Ensuite tout dépend de la convention convenue entre les quatre infirmières.
Si l'infirmière qui cesse son activité doit trois mois de préavis aux autres colocataires, elle doit payer sa part de loyer jusqu'à la fin du préavis et les trois autres verront ensuite leur part du loyer augmentée d'un tiers à moins que l'infirmière qui est partie ne soit remplacée.

Par NorbertBoutBoul

Le contrat d'exercice en commun stipule qu'une des 4 peut sortir du contrat avec un préavis de 3 mois
Il indique également que les charges communes (incluant le loyer) sont dues jusqu'à la fin du préavis.

On a donc une contradiction entre le contrat d'exercice en commun et le bail qui _lui_ exige un préavis de 3 mois ...

Le bail indique, au § Résiliation :

"Les locataires peuvent à tout moment signifier au bailleur par courrier AR, leur intention de quitter les locaux, en respectant un délai de 6 mois"

Ce passage m'interroge également :
Parle-t-on des locataires dans leur globalité (le cabinet déménage dans un autre local pour une raison X ou Y) ?
Ce chapitre couvre-t-il le départ unilatéral d'UNE des 4 locataires ?