



Le local professionnel du chirurgien-dentiste libéral

La première obligation du chirurgien-dentiste : trouver son local à louer ou à acheter.

Les baux

Le bail Professionnel

Il s'agit d'un contrat par lequel un propriétaire (le bailleur) loue à un tiers (le preneur) un bien immobilier affecté à l'exercice exclusif d'une activité non commerciale.

Le bail professionnel est partiellement réglementé par la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. La plupart des règles qui lui sont applicables restent néanmoins déterminées par les articles 1713 et suivants du code civil.

Le bail professionnel doit être écrit et d'une durée au moins égale à 6 ans. Le locataire peut à tout moment notifier au bailleur, par lettre RAR, son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de 6 mois. Le bailleur, pour sa part, est tenu pour toute la durée du bail mais peut en refuser le renouvellement par notification (lettre RAR) adressée au locataire au moins 6 mois avant la fin du bail.

Le loyer est déterminé librement par les parties lors de la conclusion du bail. Ce loyer peut être convenu fixe mais est généralement indexé sur l'indice du coût de la construction. Le dépôt de garantie peut également être fixé librement par les parties. Toutefois, en cas de litige, les tribunaux se réfèrent aux usages qui limitent le montant du dépôt à 2 mois de loyer

Le bail Commercial

Le régime des baux commerciaux a été modifié par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008. Cette modification a permis l'ouverture du bail commercial aux professions libérales dont les chirurgiens-dentistes.

Le contrat de bail commercial est celui par lequel un propriétaire (le bailleur) loue à un tiers (le preneur) un bien immobilier en principe affecté à une activité commerciale. Les règles applicables au bail commercial ont été fixées par le décret du 30 septembre 1953.

L'accessibilité des locaux

L'article L. 111-7 du code de la Construction et de l'Habitation pose comme obligation de rendre les locaux publics ou privés recevant du public accessibles aux handicapés.

Est réputé accessible aux personnes handicapées, tout établissement offrant à ces personnes, notamment celles qui se déplacent en fauteuil roulant, la possibilité de pénétrer dans l'établissement, d'y circuler, d'en sortir, de se repérer, de communiquer et de bénéficier de toutes les prestations offertes au public en vue desquelles cet établissement a été conçu.

Un cabinet dentaire est considéré comme un établissement recevant du public (ERP) de 5e catégorie.



Les dates à partir desquelles ils doivent être accessibles aux personnes handicapées diffèrent selon qu'ils ont été créés avant ou après 2007, ainsi :

- Un cabinet dentaire créé dans un bâtiment construit depuis 2007 doit être accessible dès sa création.
- Un cabinet dentaire créé après 2007 par changement de destination doit être accessible depuis le 1er janvier 2011.
- Un cabinet dentaire créé avant 2007 devra être accessible avant le 1er janvier 2015 (au moins une partie du local devra être conforme aux normes d'accessibilité avant cette date, afin d'offrir l'ensemble des prestations en vue desquelles le local est conçu).

Des dérogations à l'obligation d'accessibilité du cabinet dentaire aux personnes handicapées sont envisageables. Il en existe trois catégories :

- techniques : impossibilité technique de réaliser les travaux d'accessibilité du fait de la situation physique du local.
- pour préservation du patrimoine : il s'agira principalement de bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou situés aux abords et dans le champ de visibilité de ce type de bâtiment.
- pour disproportion manifeste entre améliorations et conséquences : par exemple, lorsque les travaux d'accessibilité sont susceptibles d'avoir des conséquences excessives sur l'activité de l'établissement ou encore au regard de l'impact réel de la dérogation, du fait du coût des travaux.

Il conviendra bien entendu d'apprécier ces éléments au regard de la situation particulière de chaque établissement.

À compter du 1er janvier 2015 le non-respect de cette obligation pourra entraîner une décision de fermeture, dans les deux hypothèses suivantes :

- quand un cabinet existant ayant bénéficié d'une autorisation ne respecte pas les dispositions de celle-ci,
- à partir du 1er janvier 2015, pour un cabinet qui n'aurait pas été mis en conformité avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.

L'installation électrique :

Dans les installations neuves, l'électricien qui a réalisé l'installation doit, après contrôle de l'EDF, vous remettre un certificat de conformité valable 1 an.

Dans les installations déjà existantes, des vérifications périodiques sont prévues.

Dans le cas de cabinets dentaires, établissements recevant du public de 5e catégorie, dès lors qu'ils ont au moins un salarié, les installations doivent être vérifiées :

- lors de leur mise en service ou après avoir subi une modification de structure.
- périodiquement (décret du 30 août 2010 avec arrêté d'application du 26 décembre 2011).



Les installations de sécurité comprennent également :

- les installations assurant l'éclairage de sécurité permettant:
 - l'évacuation des personnes ;
 - la mise en œuvre des mesures de sécurité ;
 - l'intervention éventuelle des secours en cas d'interruption fortuite de l'éclairage normal.
- les autres installations dont le maintien en service est nécessaire pour assurer la sécurité des travailleurs en cas de sinistre;
- les installations dont l'arrêt inopiné ou le maintien à l'arrêt entraînerait des risques pour le personnel.

Sécurité incendie

En tant qu'établissements recevant du public, les cabinets dentaires sont soumis à des dispositions spécifiques en matière de sécurité incendie, il convient de retenir les éléments suivants :

- Le cabinet dentaire doit être équipé de 2 extincteurs, contrôlés annuellement par un organisme agréé, par structure d'une surface de 150 m², 1 à eau de 6 litres et 1 au CO₂ de 2 litres, avec au minimum un appareil de chaque type par niveau de travail. Tous les extincteurs doivent être facilement accessibles au public, utilisables par le personnel de l'établissement et maintenus en bon état de fonctionnement. Leur emplacement doit être signalisé par un pictogramme.
- Le cabinet dentaire doit être équipé d'un système d'alarme incendie.
- Des consignes précises, affichées bien en vue, doivent indiquer :
 - le numéro d'appel des sapeurs-pompiers,
 - l'adresse du centre de secours de premier appel,
 - les dispositions immédiates à prendre en cas de sinistre.
- S'il y a du personnel, il doit être instruit sur les conduites à tenir en cas d'incendie et être entraîné à la manœuvre des moyens de secours.