Paul reprend le cabinet d'un confrère qui part

Un local qui a servi trente ans convient-il encore aujourd'hui ?

LA SITUATION

Paul, 32 ans, s'installe à la suite d'un médecin qui cesse son activité après trente-deux ans dans la même commune. Le confrère lui présente ses patients et lui propose de reprendre le cabinet : 65 m² au premier étage de sa maison, avec un escalier extérieur de huit marches. Il lui propose aussi de lui vendre les murs. Paul doit répondre avant la fin de l'été.

1 Que reprend-il exactement ?

CE QU'ON LUI PROPOSE	CE QU'IL DOIT VÉRIFIER
Un cabinet qui fonctionne depuis trente-deux ans	L'ancienneté ne vaut pas conformité. Les règles d'accessibilité s'appliquent au cabinet tel qu'il est aujourd'hui, et reprendre le local, c'est reprendre l'obligation.
Un accès par un escalier extérieur de huit marches	Sans autre solution d'accès, une partie des patients âgés ou à mobilité réduite ne montera pas. Les travaux ou la demande de dérogation se préparent avant l'installation.
Un cabinet aménagé dans la maison du confrère	Vérifier en mairie l'usage autorisé et la destination. Une pièce d'habitation utilisée pour exercer ne relève pas des mêmes règles qu'un local à accès distinct.
La vente des murs	Un local médical à l'étage d'une maison d'habitation se revend à quelqu'un qui en aura l'usage. Regarder la revente, et pas seulement le prix d'achat.

2 Quelles sont ses options ?

OPTION	CE QU'ELLE APPORTE	CE QU'ELLE COÛTE OU RISQUE
Reprendre le cabinet en l'état et acheter les murs	Aucune rupture pour les patients, et un bien à son nom.	Un accès qui écarte une partie de la patientèle, une conformité à régulariser à sa charge, et un bien dont la revente dépendra de trouver un repreneur médecin.
Reprendre le cabinet en location, le temps de voir	Les patients dès le premier jour, sans engagement patrimonial, et le temps de faire chiffrer les travaux.	Un bail à négocier. Ne dispense pas des règles d'accessibilité : conformité du local et possibilités de dérogation à vérifier avant l'installation.
Reprendre les patients et s'installer ailleurs dans la commune	Un local de plain-pied, conforme, choisi pour les vingt ans qui viennent et non hérité.	Un local à trouver et à aménager, des patients à informer du changement d'adresse, et une discussion délicate avec le confrère.

3 Que décide Paul, et pourquoi ?

LA DÉCISION

Il reprend les patients et loue le cabinet pour un an, sans acheter les murs. Ce sont les deux solutions d'accès qui l'ont décidé : installer un élévateur extérieur coûte 24 000 € et suppose une autorisation d'urbanisme ; descendre le cabinet au rez-de-chaussée suppose que le confrère libère deux pièces de son logement. Ni l'un ni l'autre ne se règle avant l'été. En louant un an, Paul ouvre le 1er octobre avec les patients du confrère, fait instruire la solution d'accès et garde le choix d'acheter, de renouveler ou de partir. Il fait écrire dans le bail à quelles conditions il pourra acheter les murs à l'échéance, et à quelles conditions il pourra s'en aller : ces clauses se négocient à l'entrée, pas à la sortie.

J0	J20	J40	J60
Le confrère propose les patients et les murs	Mairie : usage du local et règles applicables au cabinet	Deux solutions d'accès étudiées : élévateur ou rez-de-chaussée	Bail d'un an signé, achat des murs reporté

4 Les points de vigilance pour Paul

POINT	CE QU'IL FAUT RETENIR
Trente ans d'exercice ne valent pas conformité	Un cabinet ancien reste soumis aux règles d'accessibilité. Reprendre le local, c'est reprendre l'obligation.
L'accès décide de qui peut venir	Huit marches, c'est une part des patients âgés ou à mobilité réduite qui ne montera pas au cabinet.
Acheter un local médical, c'est choisir son futur acheteur	Un cabinet à l'étage d'une maison d'habitation se revend mal à qui n'est pas médecin.
Louer d'abord n'est pas renoncer	Une année de location donne le temps de chiffrer, de vérifier l'usage et de décider sans être engagé.

