



Bail pro / départ pour manquement bailleur

Par alexosteo

Bonjour,

Je souhaiterais avoir des avis concernant une situation de bail professionnel.

J'exerçais une activité d'ostéopathe dans des locaux partagés. Dès mon arrivée, j'ai signalé à la bailleresse des problèmes importants d'isolation phonique compromettant le secret professionnel (conversations audibles entre bureaux et depuis la salle d'attente), ainsi qu'une absence de ventilation adaptée.

Pendant plusieurs années, j'étais seule dans les locaux et je parvenais à limiter partiellement les difficultés en organisant mes rendez-vous afin d'éviter les croisements de patients.

Une première locataire exerçant une activité esthétique est ensuite arrivée mais n'est restée que quelques mois. Son installation a néanmoins rapidement mis en évidence les limites des locaux : nuisances sonores, conversations audibles, flux de clientèle et difficultés de confidentialité liées à l'absence d'isolation phonique réelle.

Après son départ, la bailleresse m'a annoncé l'arrivée prochaine d'une prothésiste ongulaire pour la remplacer. C'est cet élément qui a été le déclencheur de mon départ, compte tenu :

- * des nuisances sonores supplémentaires prévisibles ;
- * de l'utilisation de produits et solvants ;
- * de l'absence totale de ventilation adaptée ;
- * des cloisons légères comportant même une ouverture/trou entre bureaux ;
- * et du fait que j'exerce une activité de soins soumise au secret professionnel.

J'avais alerté la bailleresse à plusieurs reprises, ainsi que ma protection juridique, sur l'incompatibilité de ces conditions avec l'exercice de mon activité.

Une mise en demeure de réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux a ensuite été adressée à la bailleresse, mais celle-ci est restée sans effet.

Un constat de commissaire de justice a par ailleurs confirmé l'insuffisance de l'isolation phonique des locaux.

Le bail prévoyait un préavis de 6 mois, mais face à l'absence de travaux, à l'aggravation des conditions d'exercice et à l'impossibilité d'exercer dans des conditions conformes à mes obligations professionnelles, j'ai quitté les lieux après remise des clés à la demande de la bailleresse.

Par ailleurs, la bailleresse avait publié une annonce de relocation du local sur Leboncoin avant même mon départ effectif, bien que le local ne soit à ce jour pas encore reloué.

Selon vous :

- * ces éléments peuvent-ils caractériser un manquement du bailleur à son obligation de jouissance paisible et de délivrance conforme ?
- * l'annonce de l'installation d'une activité d'onglerie dans des locaux sans ventilation adaptée peut-elle être considérée comme une aggravation des conditions d'exercice ?
- * le bailleur peut-il continuer à réclamer des loyers malgré la restitution des clés, l'absence de travaux et la remise en location du local ?

Merci d'avance pour vos retours.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous parlez de locaux partagés. Il s'agit donc de locaux qui ne sont pas conçus pour l'exercice en toute intimité de plusieurs activités distinctes ce que vous avez néanmoins accepté lors de la conclusion du bail.

Je ne vois pas de manquement du bailleur. Rien ne prouve qu'il ait failli dans son obligation de fournir un local conforme à sa destination. Vous avez eu le tort d'accepter de prendre en location un local dont la destination n'est pas compatible avec les besoins de votre activité.

Le bailleur est en droit de réclamer ses loyers pendant le préavis tant qu'un autre locataire ne s'est pas installé dans le local.