



Rupture bail professionnel

Par Gmbmigue

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un local professionnel, actuellement un bail professionnel est en cours. C'est un cabinet d'infirmières.

Sur mon bail deux infirmières sont les preneuses.

Il est précisé dans le bail : Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition du Local au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sont interdites.

Hors, elles exploitent le local à 4 infirmières au total, sur la plaque devant le cabinet il y a 4 infirmières au lieu de 2 et en recherchant leur nom sur internet elles sont toutes domiciliés à l'adresse de mon local.

Une clause résolutoire est présente sur mon bail : A défaut du paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule condition des conditions du présent bail, sans aucune formalité judiciaire et un mois après un simple commandement de payer rappelant la présente clause résolutoire et resté sans effet durant ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et l'expulsion du Preneur pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépends et dommages et intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

Est-il possible de rompre le bail professionnel pour manquement à l'une des conditions du présent bail ? Il est précisé que la sous location est interdite quelque soit la forme. J'ai signé un bail avec telle et telle personne, hors je n'ai absolument rien signé avec les deux autres infirmières qui exploitent mon local.

Merci pour vos réponses et bonne journée.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si votre intention est de provoquer la résiliation, vous pouvez vous appuyer sur les termes du bail à cette fin.

Vous pouvez mettre en demeure vos locataires de mettre fin à la sous-location ou mise à disposition des locaux à leurs cons?urs sous peine de résiliation du bail. Logiquement cela devrait les inciter à se réinstaller ailleurs.

Vous ne pouvez toutefois utiliser la clause résolutoire rédigée en termes trop généraux pour produire effet (... ou d'exécution d'une seule condition des conditions du présent bail). La gravité du manquement de vos locataires et la sanction adaptée restent à l'appréciation souveraine du juge.