



Sous location bail professionnel

Par annaM

Bonjour à tous,

Je loue depuis janvier 2018 un bureau, sous un bail professionnel, car je suis psychologue en libéral. À la signature du bail j'ai demandé l'autorisation à mon propriétaire de sous louer le bureau les jours où je n'y serai pas. Il en a été spontanément d'accord et aucune clause ne l'interdit sur le bail (une clause indique néanmoins que je n'ai pas le droit de "le prêter").

Le propriétaire a revendu en octobre tout l'étage dont mon bureau fait partie (mais séparé) au voisin d'à côté. Le délai pour qu'il puisse rompre le renouvellement du bail, qui avait automatiquement lieu au 31 janvier 2024 s'achevait au 31 juillet 2023, soit 6 mois auparavant. Le nouveau propriétaire a racheté en octobre, donc trop tard. mais il m'a tout de même envoyé un recommandé pour m'annoncer mon exclusion au 31 janvier!

Je me suis donc défendue en envoyant en AR un courrier de contestation.

Après une période de harcèlement et menaces répétées de casser le mur mitoyen entre nos locaux, un associé a finalement reconnu la non légalité de leur démarche et a calmé le jeu.

Mais aujourd'hui le premier revient à la charge en me disant qu'il sont opposés à la sous location, qu'il veulent mes contrats de sous location (suis je obligée de les leur fournir???) et qu'ils vont faire constater par huissier la sous location illégale.... etc. Je trouve cela une nouvelle fois surréaliste mais je voudrais m'assurer de mon bon droit !?

J'ajoute que j'ai obtenu l'attestation écrite et signée à posteriori par l'ancien propriétaire, confirmant qu'il était bien informé et d'accord avec cette sous location.

Merci de votre aide précieuse !

Par Nihilscio

Bonjour,

Les baux professionnels sont régis par l'article 57A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 et par le code civil. La loi de 1986 est muette sur la sous-location. L'article 1717 du code civil autorise la sous-location sauf clause contraire dans le bail.

Le nouveau bailleur ne peut donc rien vous reprocher.

Votre bail a été reconduit pour six ans à compter du 1er février 2024. Les termes du bail s'imposent au nouveau bailleur qui ne peut les modifier unilatéralement.

Je ne vois pas ce qui pourrait vous obliger à produire vos sous-contrats de location au bailleur. Mais il y a peut-être des jurisprudences en ce sens. L'autorisation de sous-louer malgré l'interdiction de prêter rend les choses un peu compliquées.

Par annaM

Un immense merci à vous.