



Bail professionnel : départ sans préavis pour locaux inadaptés à une activité de soins ?

Par **alexosteo**, le 14/05/2026 à 10:00

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 bailleuse 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 bailleuse m'a annoncé l'arrivée prochaine d'une prothésiste ongulière 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 bailleuse 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 bailleuse, 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 bailleuse.

Par ailleurs, la bailleuse 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.