



Blocage des loyers par ma locataire

Par **clara**, le **28/06/2011** à **17:04**

Bonjour,

Je suis propriétaire bailleur d'un immeuble de location. Ma locataire du rez de chaussée (bail commercial), suite à un bris de glace, bloque les loyers jusqu'à ce que je fasse intervenir le vitrier. Question : a t'elle le droit le bloquer les loyers sans autorisation d'un juge ? Puis-je lui réclamer les impayés avec intérêts avec l'aide d'un huissier ? Etant elle-même mal assurée, son assureur s'est évidemment retourné contre moi en stipulant que j'étais responsable des vitrines. Ne désirant pas d'histoires et n'étant pas procédurière, les vitres seront bien sur remplacées !

De plus, dans son bai, il était convenu que le loyer trimestriel était payable à chaque début de trimestre d'avance, or je lui avais accordé de régler son loyer tous les mois sur son insistance et ce sans passer chez le notaire. Puis je revenir sur les clauses initiales du bail et exiger en plus de ses impayés, toujours par voie d'huissier, le paiement du trimestre juillet, aout et septembre 2011 en lui faisant connaitre ma décision de revenir aux termes initiaux du bail ?

Par **corimaa**, le **28/06/2011** à **23:48**

[citation]Question : a t'elle le droit le bloquer les loyers sans autorisation d'un juge ?[/citation]

L'unique méthode légale pour bloquer le loyer : il faut en demander l'autorisation auprès du Président du Tribunal d'Instance, et proposer de retenir le montant du loyer à la convenance du juge (sur un compte bancaire, auprès de la Caisse des Dépôts...).

Par **mimi493**, le **29/06/2011** à **00:52**

Pour un bail **commercial** aussi ?

Par **chaber**, le **29/06/2011** à **06:58**

Bonjour,

Normalement, si votre bail commercial est bien "ficelé", le propriétaire du fonds de commerce est responsable des vitrines et doit en assumer la casse, contrairement à ce qu'affirme son assureur.

"Le Preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendra à sa sortie en état de réparations de toute nature, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du Preneur.

En outre, toutes les réparations, mêmes celles visées à l'article 606 du Code Civil, qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, volet mécanique, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du Preneur, celui-ci étant tenu de les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Le Preneur fera son affaire personnelle de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis à vis du Bailleur garant de tout action, en dommages et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le Bailleur à ce sujet."

Quant au paiement des loyers, vous auriez déjà dû lui faire un commandement de payer par voie d'huissier dès le premier loyer impayé. Faites-le d'urgence.

Comme bailleur, vous n'avez pas à faire de cadeaux envers un locataire qui ne remplit pas ses obligations (réparation vitrine+loyers impayés)

Par **corimaa**, le **29/06/2011** à **13:52**

[citation]Pour un bail commercial aussi ?[/citation]

Apparemment, d'après tout ce que j'ai pu lire, personne n'a le droit de se faire justice lui meme et seul un juge peut autoriser le blocage des loyers, meme pour un bail commercial.