



Non règlement du loyer (bail commercial)

Par **cena91**, le **25/11/2008** à **16:05**

Bonjour,

Depuis plus d'un an mon locataire verse ses loyers en retard. A ce jour j'ai perçu le loyer d'octobre le 3 novembre et n'ai pas été réglé du loyer de novembre. Mon locataire n'est plus joignable sur son portable (numéro plus attribué), n'est pas allé chercher le recommandé que je lui ai adressé il y a un mois. Son magasin semble être tenu par quelqu'un qui m'informe ce matin que le locataire est en vacances....

Je lui adresse ce jour un autre recommandé précisant l'article 101 de l'acte uniforme sur le droit commercial général.....

Puis je mettre d'autres actions en place? Mes courriers ont ils une valeur juridique? Mon locataire étant d'origine étrangère, quelles seront les conséquences s'il est reparti dans son pays d'origine? Quelles sont les modalités de la procédure d'expulsion et sa durée moyenne?

Merci par avances de vos réponses,
Cena 91

Par **jeetendra**, le **25/11/2008** à **18:30**

RESILIATION DU BAIL

Le bail commercial, dont la durée initiale, doit être d'au moins neuf ans peut expirer prématurément par l'effet d'une résiliation. La résiliation peut être "amiable" lorsqu'elle a lieu

d'un commun accord entre le locataire et le propriétaire.

Mais elle peut être également "autoritaire" lorsqu'elle est demandée par le bailleur pour non respect du bail. Dans ce cas, le locataire risque de perdre tout droit au renouvellement et à l'indemnité d'éviction.

Le propriétaire peut demander la résiliation en invoquant une faute du preneur. Parmi les motifs de résiliation on peut citer :

l'exercice dans les lieux d'activités non autorisées dans le bail;

[fluo]le défaut de paiement du loyer et des charges; [/fluo]

la sous-location irrégulière des locaux;

les dégradations ou absences de réparations locatives;

la cession au mépris des clauses du bail;

les troubles de jouissance causées aux autres locataires et aux voisins.

La procédure de résiliation est différente selon qu'il existe ou non une clause résolutoire contenue dans le bail commercial. On appelle clause résolutoire la clause selon laquelle le bail est résilié de plein droit en cas de non respect d'une des dispositions figurant de manière expresse dans le bail.

Si le bail contient une clause résolutoire le bail peut être résilié de plein droit sans avoir à saisir la justice.

Le propriétaire doit avant de résilier le bail délivrer au locataire, par acte d'huissier, une mise en demeure de cesser l'infraction. [fluo]A défaut de paiement du loyer et des charges, il fera délivrer un commandement de payer. [/fluo]

La mise en demeure ou le commandement doit à peine de nullité, mentionner le délai d'un mois accordé au locataire pour s'exécuter. Elle doit également mentionner de manière précise les infractions reprochées et les remèdes que le locataire doit apporter dans le délai d'un mois. Enfin, la clause résolutoire ne pourra être mise en oeuvre que pour un manquement à une disposition figurant dans le bail.

L'existence d'une clause résolutoire ne prive pas le propriétaire de demander la résiliation judiciaire du bail. Dans tous les cas le juge ne pourra pas apprécier si l'infraction commise par le locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation.

Si le bail ne contient pas de clause résolutoire le propriétaire doit demander au tribunaux de prononcer la résiliation du bail. Le bailleur n'est pas tenu préalablement d'adresser au locataire une mise en demeure. Sur la demande du locataire le juge peut accorder des délais pour s'exécuter dans la limite de deux ans.

bonsoir, vous avez la une réponse complète à votre préoccupation légitime, cordialement

Par **cena91**, le **26/11/2008** à **10:25**

Bonjour,

Merci beaucoup pour toutes ces informations. Il faut que je reprenne toutes les clauses du bail pour envisager la suite du dossier.

Bonne journée,
Cordialement,
Cena91.