



Amende et honoraire d'avoué.

Par **HUBERT85**, le **09/02/2008** à **16:38**

Bonjour,

J'ai été condamné, par le TGI, étant propriétaire de murs commerciaux d'un bar restaurant. A une amende de 1000€. Parce que mon locataire faisait du Karaoké, avec obligation de stopper le karaoké. Sous astreints de 100 € par nouvelle infraction constatée.

1e- Question, une lettre recommandée avec AR, lui interdisant de faire du Karaoké, avec copie du jugement. Cela est-il suffisant pour me préserver d'une nouvelle condamnation ?

2ème-Question. Ayant fait appel, puis m'étant désisté, l'avoué sans doute pour faire monter la facture, dit que mon préjudice n'est pas chiffrable. Bien entendu, je ne suis pas d'accord, Je pense, que ses honoraires doivent être calculés sur la somme de 1000€, qui pour moi son mon seul préjudice ? pensant que le reste ne concerne que mon locataire, et n'est pas pour moi un préjudice ?

Quelqu'un peut-il me donner son avis ?

Merci par avance. Bien amicalement ; HUBERT.

Par **Erwan**, le **11/02/2008** à **23:46**

Bjr,

vous ne serez pas couvert par une lettre recommandée, mais elle a son utilité pour la suite s'il

persiste à faire du bruit.

Si le locataire persiste, vous pourrez faire résilier le bail pour défaut de jouissance en "bon père de famille" ou pour non-respect des clauses du bail. A supposer que votre bail ne l'autorise pas expressément à faire du karaoké.

Concernant les honoraires de l'avoué, ils ne sont pas calqués sur votre condamnation, mais sur la nature et la difficulté de l'affaire, sur le travail accompli et sur ce que vous risquez. Il est probable que l'avoué ait raison ; ceci dit si vous vous êtes désisté rapidement, ça ne devrait pas aller très loin.

Si le différend persiste, il pourra faire "taxer" ses frais. Le litige sera donc tranché assez simplement par le juge taxateur.

Par **HUBERT85**, le **12/02/2008** à **05:55**

Bonjour Erwan,

Cela sent bon la Bretagne, ici un vendéen. En premier lieu, merci pour l'aide que vous avez bien voulu m'apporter.

C'est le syndic de l'immeuble, qui m'a attaqué. Mais, comment puis-je éviter d'être à nouveau attaqué personnellement si mon locataire fait du Karaoké, ce qui n'est pas autorisé dans le bail, et le cahier des charges de l'immeuble ? Comment éviter, que le syndic puisse s'en prendre à moi ? Il y a-t-il pas quelque chose à faire pour que le syndic, attaque directement le propriétaire du font, et non le propriétaire des murs que je suis ? Le problème est-il sans solution ?

Bien amicalement et encore merci.

HUBERT.

Par **Erwan**, le **12/02/2008** à **21:16**

Bjr,

Il n'y a pas de lien de droit entre le syndic et votre locataire. Vous êtes entre les deux. Il vous appartient de vous appuyer sur la condamnation pour recadrer votre locataire et faire résilier le bail si nécessaire.

S'il recommence, dans un premier temps, faites constater le tapage par un Huissier de justice. Ensuite, dénoncez ce constat à votre locataire en le mettant en demeure de cesser le trouble et de jouir paisiblement des lieux.

Le code de commerce et le statut des baux commerciaux prévoient en effet une mise en demeure spéciale, selon laquelle : le bailleur peut solliciter la résiliation du bail si une mise en demeure de respecter les clauses du bail est restée infructueuse pendant un mois.

A priori, tous les baux comporte une clause de jouissance paisible des lieux. En outre, le locataire ne doit pas nuire au bailleur.

Adressez-vous à un huissier, pour le constat et pour la mise en demeure (à faire par huissier).

Veillez à informer le syndic de vos démarches pour prouver votre bonne foi en démontrant que vous faites le nécessaire.

Après deux ou trois constatations, saisissez le tribunal de grande instance pour faire résilier le bail.

Par **HUBERT85**, le **13/02/2008** à **07:10**

Bonjour Erwan, et merci pour toutes vos précisions. J'ai une autre réponse, je vous la joins.

Cher monsieur,

Une lettre de mise en demeure avec accusé de réception avec une copie du jugement est suffisante pour mettre le locataire dans l'obligation de ne plus faire le Karaoké. La mise en demeure est une lettre expédiée par courrier recommandé, c'est-à-dire entraînant l'émission d'un avis de réception, qui ordonne officiellement au destinataire d'exécuter formellement une obligation qui lui est échue (remédier à un problème, acquitter un montant, respecter un engagement contractuel, etc.) selon certaines modalités et dans un délai déterminé. Cette lettre donne à son destinataire la possibilité de s'acquitter de son obligation sans passer par les tribunaux.

Dans certains types de poursuite, la mise en demeure est même obligatoire. Si vous négligez de l'expédier, vous pouvez perdre une cause. Mieux vaut donc ne pas courir de risques et toujours expédier une mise en demeure avant d'entreprendre des poursuites. De plus, la mise en demeure incite souvent le débiteur à conclure un règlement à l'amiable.

Le fait d'expédier une mise en demeure n'oblige pas l'expéditeur à poursuivre le destinataire. Si le débiteur ne donne aucun signe de vie après la mise en demeure, ou s'il refuse de s'y conformer, le créancier a le choix de poursuivre ou non le débiteur en justice.

Ainsi l'article 668 du nouveau code de procédure civile concernant les actes de procédure et les actes extra judiciaires dispose : "La date de la notification par voie

postale est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition, et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de la réception de la lettre."

On peut rédiger soi-même la mise en demeure ou retenir les services d'un avocat. On doit en faire une copie et envoyer l'original par courrier certifié. Il est important pour l'expéditeur de conserver une copie de la mise en demeure ainsi que la preuve de réception émise par Postes Canada afin d'être en mesure de prouver que la mise en demeure est bien parvenue à son destinataire.

La mise en demeure doit être rédigée sous forme de lettre et :

- comporter la date de sa rédaction, les coordonnées du destinataire ainsi que la mention **SOUS TOUTES RÉSERVES**, afin de protéger l'expéditeur relativement à ce qui est avancé dans la lettre;
 - résumer le problème;
 - demander un règlement;
 - fixer un délai pour régler le problème;
 - inclure les coordonnées de l'expéditeur et sa signature;
 - inclure dans son texte l'expression mise en demeure afin que la personne qui la reçoit sache à quoi s'en tenir.
- ous la joins/

Par **Erwan**, le **13/02/2008** à **21:00**

Bjr,

Oui, il s'agit d'un essai sur la mise en demeure, il n'y a absolument rien de contestable dans cette réponse.

Vous pouvez déjà adresser cette lettre, elle a un but informatif et préventif, mais ne produira pas d'autre conséquence.

Si votre locataire s'en fiche royalement, vous pourrez toujours admirer votre accusé de réception...

La seule mise en demeure susceptible d'avoir un effet juridique notable ici, est celle dont je vous ai parlé, celle qui accorde un mois pour cesser le trouble faute de quoi le bail peut être résilié pour non respect des clauses du bail. Ceci dit, vous ne pouvez l'utiliser que si le trouble existe encore, puisqu'elle tend à le faire cesser.

Relisez votre bail, vous devez trouver cette procédure quelque part s'il est bien fait.

Par **HUBERT85**, le **14/02/2008** à **06:56**

Bonjour Erwan,

J'ai maintenant bien compris, avec vos conseils j'y vois beaucoup plus clair, et je viens ici vous remercier, aussi pour votre gentillesse.

Bien amicalement. HUBERT85.