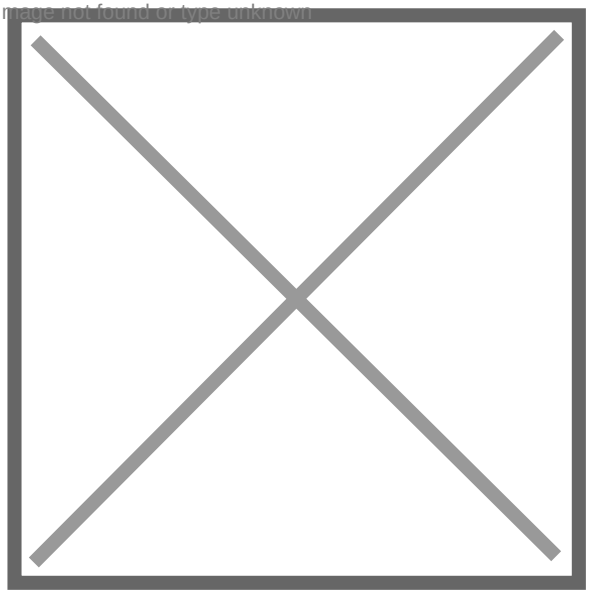
Image not found or type unknown



Loyers impayés et délai de justice raisonnable

Par **DEPCOR**, le **08/11/2015** à **00:09**

Bonjour,

Mon locataire ne paie plus ses loyers depuis mars, ce qui me met dans une situation critique puisque ce loyer participe à ma retraite.

Dès le premier impayé, j'ai adressé un commandement de payer par huissier, délivré le 4 avril, sans effet après 2 mois, l'avocat a saisi la justice pour expulsion et paiement le 7 juin. Le bail comporte la clause résolutoire.

L'audience n'a eu lieu que le 9 septembre, mon locataire n'étant ni présent, ni représenté, et la décision reportée au 4 novembre, et l'avocat attend maintenant la décision écrite du tribunal !

M'appuyant sur le droit européen, je m'interroge sur le "délai raisonnable" de la justice, qui nécessite près de 6 mois pour rendre une décision sur un cas aussi simple, puisque la clause résolutoire existe. Ce délai déraisonnable m'a entraîné dans le délai de la trêve hivernale. Et entre temps, mon locataire a été mis en liquidation judiciaire, ce qui complique encore plus mes recours. Le liquidateur me disant qu'il ne lui appartient pas d'arrêter le bail (non commercial, mais société en nom propre), mais qu'il ne pourra pas payer les loyers après liquidation, en contradiction avec l'article L641-11-1 du code de commerce.

Je fais office de bailleur social gratuit à la place de l'état, alors que je paie depuis si longtemps des impôts, et évidemment je ne m'en sors plus. Comment contester ce délai pris par la justice, qui me paraît très déraisonnable au regard de l'extrême simplicité du dossier, et qui

me met à mon tour dans la difficulté.

Merci

Par **moisse**, le **08/11/2015** à **08:49**

Bonjour,
Le code de commerce n'a rien à voir ici.
Le délai que vous exprimez est relativement rapide bien que vous puissiez l'estimer trop long.
Ce n'est rien par rapport à ce qui vous attende maintenant si ce locataire cherche à rester dans les lieux.
Pour le reste vous avez raison, ce qui explique la fuite des petits bailleurs qui refusent de mettre en location et préfèrent même payer un impôt que de prendre les risques avérés dans votre cas.

Par **DEPCOR**, le **08/11/2015** à **13:12**

Bonjour,

Le code de commerce a avoir avec mon affaire, puisque mon locataire exerçait une profession libérale (en nom propre), et j'ai d'ailleurs du déclarer auprès du liquidateur et à sa demande, le montant impayé à la date de la liquidation. Ce qui est incompréhensible, c'est pourquoi le liquidateur ne met pas fin au bail conformément à l'article L641-11-1 du code de commerce, qui stipule bien ou le liquidateur peut payer et poursuivre le bail, ou il ne peut pas et il doit y mettre fin. C'est incohérent avant la liquidation c'est une dette prise en charge, après non ! Bizarre l'interprétation.

J'aimerais être comme vous détachée, mais ce loyer représente une part non négligeable de ma retraite, et il faut bien se nourrir, se chauffer, se soigner (problèmes de santé). La loi actuelle enfonce deux foyers au lieu d'un seul. Est-ce bien raisonnable ?

Cordialement

Par **morobars**, le **08/11/2015** à **15:38**

Bis repetita, le code de commerce n'a rien à voir.
Sauf si vous avez signé un bail commercial ou un bail mixte, mais cela ne semble pas évident à vous lire.
En outre la résolution d'un bail commercial n'est en rien comparable avec celle d'un bail loi de 89.
Surtout ne pas mélanger les genres.
==loi de 1989:
Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.
Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés