



# BAIL COMMERCIAL : COMMENT REAGIR EN CAS DE LOYERS IMPAYES ?

Fiche pratique publié le **04/07/2023**, vu **1498 fois**, Auteur : [Maître NICOLAS RICHEZ](#)

**Quelle est la procédure à suivre en cas de loyer commercial impayé ? Maître NICOLAS RICHEZ, avocat à Compiègne, vous rappelle les cinq étapes à suivre en cas de loyer commercial impayé.**

En matière de bail commercial, le non-paiement des loyers est souvent révélateur d'une situation financière fragile pour le preneur.

Dans cette situation, le bailleur doit réagir vite mais n'a bien souvent pas d'autre choix que d'engager une action judiciaire afin d'obtenir paiement de sacréance et limiter les impayés.

La saisine du tribunal judiciaire est alors envisageable mais uniquement après avoir délivré un commandement de payer au débiteur.

## RAPPEL DES CINQ ETAPES POUR OBTENIR LA RESILIATION DU BAIL COMMERCIAL EN CAS DE LOYERS IMPAYES

### 1. Lettre de relance

En cas de première impayé et lorsque vous entretenez de bonne relation avec votre locataire, une lettre de relance permet de lui rappeler ses obligations et de lui rappeler qu'à défaut de paiement une mise en demeure pourra lui être transmise.

La lettre de relance rédigée par un avocat peut d'accentuer l'efficacité de cet acte.

### 2. Courrier de mise en demeure

A défaut de paiement et d'arrangement amiable, la lettre de mise en demeure rédigée par un avocat augmente son caractère juridique et procédural. Elle permet également de faire courir un délai de 8 jours minimum pour régulariser l'arriéré locatif.

### 3. Commandement de payer des loyers impayés

Selon l'article L. 145-41 du Code de commerce, la délivrance d'un commandement de payer est

un préalable obligatoire à la mise en jeu d'une clause résolutoire insérée dans le bail commercial.

Cet acte d'huissier permet également de faire courir un ultime délai (un mois) pour permettre au locataire de régulariser la situation.

La clause résolutoire insérée dans le bail jouera de plein droit après l'écoulement du délai d'un mois.

Passé ce délai, seule la saisine du juge civile peut permettre de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire.

#### **4. Assignation en résiliation du bail commercial**

Le Président du tribunal judiciaire est seul compétent pour connaître des litiges relatifs à la résiliation des baux commerciaux.

Si le bail commercial contient une clause résolutoire, l'assignation en référé permettra d'obtenir une décision plus rapide.

Elle a notamment pour but de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, d'obtenir une condamnation du locataire au titre de l'arriéré locatif mais également d'obtenir une indemnité d'occupation à compter du jour où la clause résolutoire est acquise ainsi que d'ordonner l'expulsion du locataire.

#### **5. Signification et exécution de la décision**

Il s'agit là d'une étape indispensable afin de procéder à l'exécution de la décision et faire courir les délais de recours.

[Maître Nicolas RICHEZ](#) se tient à vos côtés pour vous assister et vous conseiller à chaque étape du recouvrement de vos créances.

Retrouvez d'autres articles rédigés par Maître RICHEZ en [droit de la consommation](#), droit immobilier et [droit commercial](#) sur son site internet.

[Nicolas RICHEZ](#)

Avocat au Barreau de Compiègne

07 89 03 66 41

[www.richezavocat.fr](http://www.richezavocat.fr)