Image not found or type unknown

Puis je résilier un bail pour mauvais payeur.

Par **sjmc**, le **27/08/2009** à **11:19**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un local commercial, mon locataire ne paye pas depuis plusieurs mois, et quand je fais faire un commandement de payer par huissier il paye, Y a t il une loi qui permette la rupture d'un bail après plusieurs commandement de payer, car à chaque fois cela engendre des frais.
Ais je le droit de demander une résiliation au tribunal, pour mauvais payeur?
Je vous remercie de votre réponse.

Par **S Boussuard Le Cren**, le **28/08/2009** à **12:57**

Bonjour, vous ne pouvez pas invoquer la clause résolutoire si le preneur paie dans le mois du commandement, mais au bout de plusieurs commandements, vous pouvez saisir le tribunal de grande instance au fond (pas en référé)et lui demander de PRONONCER la résiliation judicaire du contrat sur le fondement de l'article 1184 du Code civil. Le juge appréciera la gravité de l'infraction et si elle justifie ou non la résiliation. Cette procédure ne peut être engagée que par un avocat. Si l'échéance contractuelle du bail est proche (mois de 18 mois mais plus de 6 mois) vous pouvez aussi donner congé avec refus de renouvellement (ET REFUS DE PAYER L'INDEMNITE D'EVICTION) pour motif grave et légitime [s]SI (et seulement si)[/s]les commandements ont visé l'article L.145-17-I-1° du Code de commerce ET ont reproduit les termes de ce texte, ce que ne font pas tous les huissiers quand ils rédigent les commandements.(je le fait systématiquement dans les miens).Là encore,le juge appréciera la gravité du motif pour dire si le refus de payer l'indemnité d'éviction est justiifé.
Sylvaine Boussuard-Le Cren, Avocat au Barreau de Paris

Par **sjmc**, le **30/08/2009** à **08:24**

Merci beaucoup pour votre réponse, mon huissier ne connait pas bien la législation en matière de bail commercial, et à malheureusement peut de temps à me consacrer, d' autant plus que je crains que mon locataire passe en liquidation judiciaire, car il à de gros problèmes pour régler ses fournisseurs, je ne veux pas être le dernier. en ce moment il à un commandement de payer de deux mois qu'il doit régler avant le 17 septembre, mais il me propose de me régler le mois de septembre maintenant et en espèces, avec une quittance bien sur, mais si je fais ça avant qu'il ais payé le commandement de payer, le tribunal peut il considérer qu'il à aussi payer juillet et aout? Que dois je faire? Je vous remercie pour votre

réponse.

Par **S Boussuard Le Cren**, le **31/08/2009** à **11:31**

Si votre huissier a fait un commandement de payer avec un délai de 2 mois pour un bail commercial, il faut en changer d'urgence car le délai légal pour est d'UN mois pour l'acquisition de la clause résolutoire !!
vous pouvez saisir le juge des référés dès lors qu'il reste des sommes dues sur le commandement de payer, et le juge peut déclarer la clause résolutoire acquise dès lors que toute la dette visée dans le commandement de payer tout n'a pas été payée dans le mois. Le juge ne tient compte que des sommes réellement payées, bien sur. Cela étant, chaque dossier est du « cas par cas ».

Par **Aganet**, le **11/09/2009** à **14:20**

Bonjour,

J'ai eu également un problème l'année dernière avec l'un de mes locataires. J'ai fait appel à une avocate spécialisée dans les baux commerciaux. Elle a réussi à faire condamner mon locataire. Nous sommes maintenant en appel. Je peux vous donner son adresse si vous le souhaitez. Vous pouvez m'écrire sur mon adresse e-mail : andre.ganet@gmail.com

Cordialement,
AG

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés