



non respect de l'exécution d'un bail commercial

Par **Visiteur**, le **14/08/2010 à 19:38**

Bonjour,

je suis propriétaire bailleur d'un local avec un bail commercial notarié. Le preneur vient d'abandonner le local (laissé en mauvais état) et m'a informé qu'il ne paiera plus le loyer ce qui me pose problème.

Quel recours puis-je avoir ? Que puis-je faire ?

Merci de toute suggestions.

Par **lexconsulting**, le **16/08/2010 à 19:13**

Bonjour

Le bail continue à produire ses effets tant qu'il n'est pas résilié dans les formes.

Par conséquent le preneur doit continuer à payer le loyer, les charges, les impôts et taxes, entretenir les locaux et y maintenir une activité commerciale, en n'omettant pas d'assurer les lieux.

Le locataire ne peut partir comme bon lui semble (article L 145-4 du Code du Commerce, sauf cas de résiliation anticipée (redressement judiciaire ou amiable avec l'accord du bailleur). A défaut il ne peut user de sa faculté de résiliation qu'à l'échéance triennale du contrat de bail.

A noter que si votre bail a été fait correctement (en principe c'est le cas s'il a été rédigé par un notaire), il comporte une clause résolutoire pouvant être actionnée en cas d'un manquement à l'une des obligations majeures du locataire (défaut de paiement de loyers ou défaut d'assurances par exemple).

Cette clause résolutoire (article L 145-41 du Code de Commerce) doit être notifiée par acte d'huissier afin de produire effet (commandement de payer visant l'application de la clause résolutoire)

Ensuite, une fois le commandement délivré, il vous appartiendra de saisir le Tribunal de Grande Instance compétent afin d'obtenir la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Ne commettez surtout pas l'erreur de prendre pour un fait acquis le départ de de votre locataire pour relouer le local. Le bail commercial vous est également opposable. N'oubliez pas qu'il constitue souvent le siège social d'une entreprise et vous n'aurez d'autre choix que de saisir la justice à défaut de solution amiable.

En tant que créancier vous avez également la possibilité de solliciter la mise en redressement voire liquidation judiciaire de votre locataire, ce qui peut être un moyen de pression supplémentaire pour le contraindre à se décider à vous payer les loyers et charges impayés.

Bien Cordialement

Lex Consulting

Par **Visiteur**, le **16/08/2010** à **23:27**

Bonjour,

Un grand merci pour votre réponse.

Effectivement, le preneur n'a pas assuré le local et me l'a laissé en mauvais état.

A savoir qu'il est responsable en son nom propre sur le bail commercial.

Je vais donc suivre vos conseils et contacté un huissier de son lieu d'habitation pour lui faire remettre un commandement.

Cordialement.