

Loyers impayés dans le cadre d'un bail commercial : quel recours pour le bailleur?

Par Séverine Ferre-Guitteny Le 27 avril 2017 Dans Baux commerciaux et professionnels

Vous êtes propriétaire de locaux que vous louez dans le cadre d'un bail commercial.

Votre locataire ne règle plus les loyers et en dépit de plusieurs relances, le montant des loyers impayés augmente et vous n'avez reçu aucun règlement ou bien des versements partiels.

Que faire ?

Le rédacteur de votre bail commercial a dû prévoir une [clause résoluto](#).

Cette clause est très importante car elle peut vous permettre d'obtenir la résiliation anticipée du bail commercial en cas de non-paiement des loyers notamment.

Si votre bail commercial mentionne une clause résolutoire, deux étapes seront nécessaires pour diligenter la procédure de résiliation du bail commercial.

[1/ La délivrance d'un commandement de payer visant la clause r](#)

Le préalable indispensable est la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire par acte d'huissier.

Cet acte remis à votre locataire par acte d'huissier a pour objet de l'informer qu'à défaut de régler les loyers impayés dans le délai d'un mois, vous envisagez de vous prévaloir de la clause résolutoire pour obtenir la résiliation de plein droit du bail commercial.

Le commandement doit rappeler la clause résolutoire mentionnée dans votre bail commercial.

Soit votre locataire règle les loyers impayés dans le délai d'un mois, ce qui met fin au litige, soit il ne règle pas (ou partiellement) les loyers impayés et vous pourrez poursuivre la procédure de résiliation du bail commercial en saisissant le tribunal.

[2/ La saisine du tribunal aux fins de faire constater la résiliation du bail co ordonner l'expulsi](#)

Toute clause insérée dans le bail commercial prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. (article L 145-41 du Code de Commerce)

Il faut pour autant faire constater la résiliation par un juge.

Au terme du délai d'un mois, le locataire n'ayant pas réglé les loyers impayés, le bail sera résilié de plein droit et vous pourrez faire constater la résiliation du bail commercial par le Juge des Référés du Tribunal de Grande Instance et obtenir l'expulsion de votre locataire, outre sa condamnation à vous régler les loyers impayés.

Nous utilisons des cookies pour vous garantir la meilleure expérience sur notre site web. Si vous continuez à utiliser ce site, nous supposons que vous en êtes satisfait.

OK

Attention néanmoins de vérifier l'existence ou non de créanciers inscrits sur le fonds de commerce de votre locataire, car l'assignation aux fins de constatation de résiliation devra leur être notifiée pour que la procédure de résiliation leur soit opposable.

Nous restons à votre disposition pour vous assister dans toute problématique relative aux baux commerciaux et professionnels.