

Que peut faire le propriétaire d'un bail commercial en cas de loyer impayé ?

Description

Un loyer impayé dans un [bail commercial](#) est une préoccupation financière et juridique majeure pour les parties qui sont impliquées. Il existe différents moyens pour faire face au non-paiement du loyer du bail commercial comme le paiement du loyer, le commandement de payer, l'activation de la clause résolutoire, la résiliation du bail et les recours juridiques.

La location de biens commerciaux offre aux entrepreneurs un lieu vital pour leurs activités.

[Modèle de bail commercial](#)

Les étapes à suivre en cas de loyer impayé dans un bail commercial

Dans le cas de loyer impayé dans un bail commercial, il existe 3 étapes cruciales à suivre afin d'acter la résolution du contrat de bail et exiger le paiement du loyer.

Les étapes à suivre

Il y a 3 étapes à suivre en cas de loyer impayé dans un bail commercial, à savoir :

- Le commandement de payer ;
- L'activation de la clause résolutoire ;
- La saisine du tribunal pour acter la résolution du contrat de bail

Ces 3 étapes seront ensuite détaillées au cours de l'article.

Bon à savoir : le bail commercial est un contrat de location qui concerne un local commercial ou professionnel.

Le paiement du loyer dans le bail commercial

Avant même la signature du bail commercial, la date de paiement du loyer et son montant font l'objet de négociations entre les parties.

Ainsi, les dispositions **négociées sont consignées dans le contrat, fixant ainsi les bases financières de l'accord.**

Le montant du loyer peut adopter différentes formes qu'il soit fixe ou variable ou assorti d'un minimum garanti.

Il sera par la suite [révisable](#) dans les conditions encadrées par la loi.

Pour vous aider, voici un [Modèle de bail commercial](#).

A noter: il est possible de prévoir pour la révision annuelle du loyer une [clause d'échelle mobile](#) utilisant un [indice de révision du bail professionnel](#).

A la suite du règlement du loyer, le locataire peut demander au bailleur de lui délivrer une quittance.

C'est un document qui atteste formellement du paiement régulier du loyer.

Bon à savoir : le bailleur doit fournir cette quittance de loyer gratuitement sur demande du locataire.

Beaucoup de baux commerciaux intègrent une [clause résolutoire](#) qui prévoit la résiliation du bail en cas de manquement [du locataire à ses obligations du bail commercial](#), dont le paiement du loyer.

Zoom : Vous souhaitez rédiger votre bail commercial ? LegalPlace a accompagné plusieurs milliers de bailleurs et locataires à rédiger leur [bail commercial](#). Ainsi, on met à votre disposition un modèle de bail commercial : une solution rapide, efficace et simple ! Il vous suffit de remplir un formulaire et le contrat s'adapte à votre situation. Vous pouvez donc choisir facilement la durée de votre bail commercial.

1ere étape : le commandement de payer lors de loyer impayé dans un bail commercial

La commandement de payer est un processus qu'il faut définir puis analyser le contenu du document, avec la présence de certains éléments à mentionner.

La définition du commandement de payer

Pour faire face à des loyers impayés dans le cadre d'un bail commercial, le commandement de payer est mis en place.

C'est une **notification officielle envoyée par le bailleur au locataire** en cas de loyer impayé.

Ainsi, l'objectif de ce commandement est d'**informer le locataire de son retard de paiement et de lui accorder un délai supplémentaire afin de régulariser sa situation.**

Ainsi, un délai supplémentaire est accordé pour régulariser la dette, il est souvent entre 15 jours et 1 mois, cela peut varier en fonction des termes du bail et de la réglementation en vigueur.

Le contenu du commandement de payer

Dans ce document, il faut préciser de manière claire et précise certains éléments, à savoir :

- Le montant exact des loyers impayés ;
- la mention du nom et de l'adresse du bailleur ;
- Les informations contractuelles (date de la signature, et toute information pertinente) ;
- La période à laquelle ces impayés se rapportent ;
- La date limite de paiement ;
- La mention sur le courrier de "mise en demeure de payer" ;
- Les conséquences potentielles en cas de non-respect des délais (frais supplémentaires, mesures légales, etc.).

Bon à savoir : l'émission d'un commandement de payer offre au bailleur une protection juridique solide en démontrant que les démarches formelles ont été entreprises pour récupérer les sommes dues. Ce qui renforce la position du bailleur en cas de recours juridique.

2eme étape : activer la clause résolutoire du bail commercial en cas de loyer impayé

En ce qui concerne la clause résolutoire du bail commercial, soit elle est mentionnée dans le contrat, soit il y a une absence de clause résolutoire.

L'application de la clause résolutoire

La clause résolutoire détaille les conséquences pour le locataire et la procédure à suivre.

Ainsi, c'est une **disposition contractuelle qui entraîne la résiliation du bail en cas de non-respect par le locataire** de ses obligations (le défaut de paiement du loyer par exemple).

De plus, cette clause reste en vigueur pendant toute la durée du bail commercial et persiste même à l'expiration du bail, qu'il soit tacitement reconduit ou renouvelé.

L'activation de la clause résolutoire dans un bail commercial commence par **la constatation du non paiement du loyer**.

C'est-à-dire que le propriétaire doit constater que le locataire n'a pas payé le loyer conformément aux termes du bail.

L'absence de clause résolutoire

Dans le cas où il y a une absence de clause résolutoire, le bailleur peut [adresser une mise en demeure au locataire](#) en cas de loyers impayés.

A noter: la mise en demeure formelle sert souvent de préalable avant toute démarche judiciaire.

De plus, il est également possible de résilier le bail en demandant au tribunal judiciaire.

Il est possible pour le juge de vous l'accorder.

Attention : il est important de bien rédiger cette clause résolutoire sinon, elle peut être réputée non écrite et peut vous priver du bénéfice de cette clause résolutoire.

3ème étape : la saisine suite au loyer impayé du bail commercial

Si la mise en demeure n'aboutit pas et que le locataire ne régularise pas la situation

dans un délai d'1 mois, **le propriétaire peut intenter une action en justice.**

La saisine du tribunal est l'étape qui suit la mise en demeure de payer du bail commercial.

Bon à savoir : dans la plupart des cas les litiges liés aux baux commerciaux relèvent du tribunal de commerce et du tribunal judiciaire, en fonction des compétences spécifiques locales.

Ainsi, pour constituer votre dossier, et afin qu'il soit complet, il faut réunir tous les documents pertinents tels que :

- Le bail ;
- Les preuves de loyers impayés ;
- Les correspondances avec le locataire, etc.

Enfin, une fois votre plainte déposée et l'action intentée auprès du tribunal, votre locataire sera informé de l'action en justice et de la date de l'audience sur convocation du tribunal.

Bon à savoir : le locataire qui ne respecte pas la décision du tribunal encourt des mesures d'exécution forcée.

FAQ

Quel est le délai de prescription d'une dette de loyer commercial ?

Il est possible pour le propriétaire de récupérer les charges locatives et loyers impayés pendant 3 ans, y compris après le départ du locataire.

Comment déterminer la compétence du tribunal de commerce ?

Afin de déterminer la compétence du tribunal de commerce, il faut prendre en compte le lieu de domiciliation de votre entreprise. Le greffe du tribunal de commerce compétent est déterminé en fonction de cet emplacement.

Quels sont les motifs pour résilier un bail commercial ?

Il existe différents motifs pour résilier un bail commercial tels que l'absence d'assurance, les impayés de loyers, le non-respect du local, etc.