



Fonds de commerce, bail commercial et loyer impayé

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acheté un fonds de commerce en Avril 2008 et je paye un loyer de 1700 €/mois. Avec la crise qui s'est fait ressentir depuis l'été passé et l'hiver qui a suivi, je rencontre aujourd'hui de grosses difficultés financières. A ce jour je n'ai pas pu payer le loyer du mois de juin. A quel moment, un loyer est-il considéré comme impayé ?

Que peut faire mon propriétaire ?

Un bail commercial nous lie sur lequel il est stipulé : "A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter, contenant mention de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au propriétaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si, dans ce cas, le locataire refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le président du tribunal de grande instance, exécutoire nonobstant ou appel et sans caution".

Par Visiteur

Chère madame,

J'ai acheté un fonds de commerce en Avril 2008 et je paye un loyer de 1700 €/mois. Avec la crise qui s'est fait ressentir depuis l'été passé et l'hiver qui a suivi, je rencontre aujourd'hui de grosses difficultés financières. A ce jour je n'ai pas pu payer le loyer du mois de juin. A quel moment, un loyer est-il considéré comme impayé ?

La qualification juridique de "loyer impayé" n'existe pas vraiment. De facto, on parle de loyer impayé à partir du moment où le loyer est dû, et qu'il est exigible par le propriétaire. En conséquence, à partir du moment où vous avez un retard de paiement même léger, il s'agit d'un impayé. Bien évidemment, cela n'empêche pas que cet impayé peut être régularisé par vous-même au plus vite.

Que peut faire mon propriétaire ?

Pour un seul loyer impayé, disons que le propriétaire ne peut faire grand chose, si ce n'est d'exiger le paiement. Cela étant, il est certain que si cela se reproduit ou si cela n'est pas régularisé rapidement, alors le bailleur pourra exiger la résolution du bail: Soit sur le fondement d'une clause résolutoire prévue dans votre bail commercial, soit en justice. En pratique, pareille chose intervient tout de même au bout de deux ou trois mois d'impayés.

"A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter, contenant mention de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au propriétaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si, dans ce cas, le locataire refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le président du tribunal de grande instance, exécutoire nonobstant ou appel et sans caution".

Il s'agit d'une clause résolutoire assez classique. IL ne faut pas forcément en avoir peur. En effet, conformément à l'article L145-41 du Code de commerce, une clause résolutoire doit toujours être constatée par un juge. Cela signifie que le bail, contrairement à ce qui est écrit, nécessite l'intervention d'un juge pour que la clause résolutoire soit constatée. Les bailleurs doivent donc engager une démarche judiciaire pour pouvoir mettre fin au bail. Ensuite, il faut savoir que si le bailleur lance une telle démarche, vous avez la possibilité de demander une suspension de la dette pendant un délai maximum de deux ans. En conséquence, vous avez tout de même des garde-fous.

Très cordialement.