



## Y a t il une lois qui permet la rupture d'un bail après plusieurs

Par **sjmc**, le **27/08/2009** à **11:16**

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 lois 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 **jeetendra**, le **27/08/2009** à **12:10**

Bonjour, votre question : un bailleur peut-il résilier un bail commercial pour fautes graves de son locataire ?  
La réponse est oui, mais !!!  
Un bail commercial est conclu pour une durée minimum de 9 ans. Le locataire dispose d'un droit de renouvellement du bail à son terme.  
Mais le bailleur (propriétaire) peut mettre fin au bail commercial (résiliation) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire.  
Ce ou ces motifs sont très divers : retard de paiement, dégradation ou défaut d'entretien du local loué, transformation ou changement de destination des lieux, sous-location ou cession de bail interdite, etc.  
Bon à savoir : en l'absence de clause dans le bail prévoyant cette éventualité, il faut saisir le Tribunal de grande instance afin que le juge prononce la résiliation du bail si cette sanction est justifiée. C'est la rupture d'origine judiciaire.  
D'où l'intérêt de prévoir une clause résolutoire dans le cas du comportement fautif de l'une des parties (en général cela concerne le locataire) – il s'agit alors de la rupture d'origine conventionnelle.  
Afin de limiter des abus et la disproportion de la sanction, le Code de Commerce régit strictement ces clauses. Le régime applicable à toutes les clauses

résolutoires est précisé dans l'art L. 145 – 41 du Code de Commerce. L'effet de la clause n'entre en vigueur qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le locataire peut obtenir un délai de grâce, tant que la résiliation n'a pas été constatée ou prononcée par la justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause est ainsi neutralisée. Le locataire peut en profiter pour exécuter son obligation manquante afin que le bail ne soit pas résilié. S'il s'acquitte de sa dette dans les conditions fixées par le juge, le bail ne sera pas résilié.

Donc recours de nouveau à l'huissier de justice pour la résiliation du bail commercial, courage à vous, cordialement