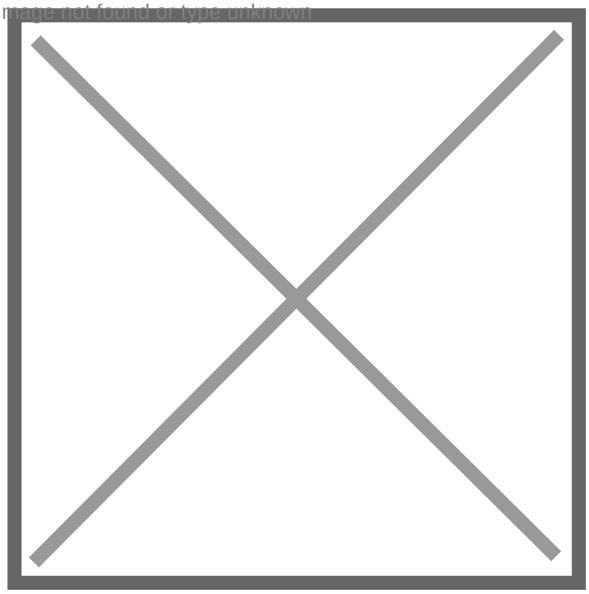
Image not found or type unknown



Loyers impayés bail dérogatoire

Par **jcr14600**, le **13/03/2019** à **18:04**

bonjour
j'ai loué (bail dérogatoire 24 mois)une boutique à Saint dénis depuis le 1er mai 2018 et mon locataire ne paye plus les loyers depuis 3 mois et la boutique n'est pas exploité (rien dans la boutique) il ne veux pas me rendre a l'amiable le local.
Une sommation de payer par huissier a lui et son garant est elle suffisante.
Merci
Salutations
CLAUSE RÉSOLUTOIRE. -Il est expressément stipulée qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. À cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes tels que celles qui sont énoncées dans la désignation, la destination etc. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.
Si malgrécequiprécède,lepreneurserefusaitàévacuerleslieux,ilsuffirait,pourl'ycontraindre,d'unesimple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble, sans que le preneur puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages intérêts à la charge du preneur.
En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du preneur; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au

premier terme suivant.
À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette, de dix pour cent (10 %), de plus un intérêt fixe au taux des avances sur titres de la Banque de France, majorés de trois points.
En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du preneur et de la résiliation.
L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière d’un pour cent (1 %) du loyer, constituant au besoin une pénalité forfaitaire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés