



Loyers impayés sur le bail commercial, question

Par Visiteur

Suite à une notification par huissier de dé plafonnement de loyer (bail + de 12 ans) locataire refuse de payer le nouveau loyer et verse chaque mois sur les anciennes bases. L'agence qui s'occupe de notre immeuble affecte les sommes versées jusqu'à solde du loyer du mois précédent.

Cela suffit -il, quelle procédure prioritaire notre mandataire doit il effectué.
merci de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Suite à une notification par huissier de dé plafonnement de loyer (bail + de 12 ans) locataire refuse de payer le nouveau loyer et verse chaque mois sur les anciennes bases. L'agence qui s'occupe de notre immeuble affecte les sommes versées jusqu'à solde du loyer du mois précédent.

Cela suffit -il, quelle procédure prioritaire notre mandataire doit il effectué.

Si je comprends bien, le locataire accumule donc, chaque mois un petit peu plus, une dette de loyer? Si tel est bien le cas, je ne vois pas comment cela pourrait être une situation satisfaisante.

Quelle est l'étendu des pouvoirs conférés à votre mandataire en cas d'impayé de loyer? Vous avez une protection juridique? Une garantie contre les impayés de loyer?

Très cordialement.

Par Visiteur

Nous n'avons pas de protection juridique ni assurance pour ce bail commercial.
Le mandat que nous avons signé comprend le texte ci dessous :

En cas de difficultés ou à défaut de paiement du locataire, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte, de diligenter tant en demande qu'en défense toutes saisies, actions judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces. Le mandataire ne peut représenter le mandant devant le tribunal d'instance?.

merci de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

En cas de difficultés ou à défaut de paiement du locataire, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte, de diligenter tant en demande qu'en défense toutes saisies, actions judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces. Le mandataire ne peut représenter le mandant devant le tribunal d'instance?.

Ce type de clause pose particulièrement problème.

En effet, elle donne pouvoir au mandataire pour accomplir un certain nombre de démarches y compris l'ouverture d'une action judiciaire. Mais le mandataire n'a pas pouvoir vous représenter devant une juridiction ce qui enlève à la clause tout intérêt pratique.

En pratique, le seul moyen d'obtenir le règlement de cette créance et d'ouvrir une requête en injonction de payer devant le juge de proximité (si valeur créance inférieure à 4000 euros). En cas de refus, vous devez alors saisir le tribunal de grande instance (en principe seul compétent sur la question du loyer) via représentation obligatoire par avocat.

A ce titre, je vous invite donc à prendre un avocat pour tenter la démarche dans la mesure l'agence qui s'occupe de la gestion n'a en réalité aucun pouvoir pour régler ce type de litige.

Très cordialement.