



Serrures changées par proprio sur local commercial

Par **morel**, le **14/11/2012** à **11:49**

Bonjour,
novembre 2011 vente de mon local commercial (pizzeria) à un jeune couple
changement de bail -
de février à septembre 2012 les preneurs n'ont pas payé le loyer
action en justice du proprio : les preneurs s'enfuient à l'étranger : comme je suis caution
solidaire sur le bail commercial je suis condamné à régler les frais d'huissier les loyers en
retard et les preneurs sont expulsés "administrativement"
les preneurs ne m'ont jamais payé le matériel (four frigo table de travail inox etc...) ils font
parvenir un courrier à l'huissier précisant que je suis toujours détenteur du matériel
professionnel
le proprio ne veut pas me laisser récupérer ce matériel il a changé les serrures du local
quels sont mes recours : 1) pour récupérer mon matériel
2) pour nettoyer le local récupérer ma caution de 700€ et rendre le local au proprio
merci de votre aide
mimorel@laposte.net

Par **alterego**, le **17/11/2012** à **16:38**

Bonjour,

Rejoignant les réponses qui vous ont été faites sur des sites où je n'interviens pas, je leurs
fais suite ici en vous rappelant que vous êtes caution solidaire des locataires défaillants ce qui

donne à votre propriétaire un droit de rétention sur le matériel vendu à vos successeurs défaillants.

Le changement de serrure ne saurait donc lui être reproché.

Une épreuve de force avec le propriétaire ne tournerait pas en votre faveur.

En revanche, si vous lui payez les loyers et les charges qui lui sont dus, si vous remettez le local en état de propreté, il sera tenu de vous restituer le dépôt de garantie et le matériel qui vous appartient.

Il serait peut-être bon de vous rapprocher de lui et d'établir, si cela peut vous sécuriser, une convention entre vous pour la récupération de ce matériel.

Pardonnez-moi si je me trompe, quand on vous lit on est tenté de penser que vous ne seriez pas en mesure de régulariser la situation comptant. Ce qui peut se comprendre comme peut se comprendre une impatience du propriétaire.

Loyers non payés, matériel non payé, d'autres créanciers à n'en pas douter laisse songeur, vous ne pensez pas ?

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **santon04**, le **17/11/2012** à **18:58**

évidemment que je n'ai pas le montant des loyers en retards ce n'était plus mon commerce et je paie les pots cassés !!! C'est pour cela que je souhaite récupérer mon matériel qui est dans ce local pour pouvoir le vendre et rembourser le propriétaire puis nettoyer son local et récupérer ma caution. Seulement il ne veut rien savoir. Puis je faire constater par huissier que le local est fermé et que je ne peux rien faire pour solder cette affaire ?

merci de votre précédente réponse

et merci encore pour la réponse à cette nouvelle question

cordialement

Par **alterego**, le **18/11/2012** à **11:30**

Bonjour,

La courtoisie voulait que je ne sois pas affirmatif même si cela me paraissant une évidence.

Ce mobilier et matériel que vous revendiquez était compris dans le prix de vente, donc dans l'acte de vente du fonds de commerce.

Même si cet acte contenait une clause pour sûreté du paiement du solde du prix de la vente, en principal, intérêts et accessoires et de l'exécution des conditions contenues dans l'acte en votre faveur, caution solidaire vous êtes aujourd'hui débiteur des loyers et charges non payés et des frais de procédure en lieu et place de vos acheteurs.

Le propriétaire ayant judiciairement repris ses locaux était en droit de changer les serrures.

Il n'est pas difficile de comprendre que le propriétaire s'oppose à la reprise du mobilier et du matériel quand le montant de sa créance est largement supérieur à la valeur du mobilier et matériel (diminuée des amortissements) auquel s'ajoutent les 700€ de caution. Au montant des loyers et charges, il y a lieu d'ajouter les frais de procédure consécutifs et la remise en état (nettoyage) des locaux.

Un constat d'huissier pourquoi faire ?

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***

[/citation]

Par **santon04**, le **18/11/2012** à **12:42**

donc si je comprends bien j'ai beau retourner le problème dans n'importe quel sens, je ne peux rien faire d'autre que payer et attendre le bon vouloir du propriétaire qu'il veuille bien me rendre le matériel s'il le juge utile ainsi que la caution si le local lui convient! en d'autres termes je peux m'asseoir dessus !!!! je ne recèperai rien et je règle facture au max!

merci pour votre aide et vos explications

Par **alterego**, le **18/11/2012** à **17:30**

Bonjour,

Vous n'auriez pas été caution solidaire vous auriez eu un recours.

Vos acquéreurs ont été indéliçats, votre engagement de caution a fait de vous le débiteur.

La créance du propriétaire étant supérieure à la vôtre, il est logique qu'il ne vous restitue ni

"mobilier matériel", ni les 700€ de caution, mais vous devrez veiller à ce qu'il déduise bien les montants correspondants des sommes qu'il vous réclame.

En vouloir à vos acheteurs est logique, au propriétaire non.

Vous pouvez toujours consulter un avocat, voir si le jeu en vaut la chandelle. Si une procédure doit vous coûter plus cher que la valeur du matériel, oubliez-le.

Cordialement