



Un ancien locataire réclame des frais au nouveau locataire

Par **poun66**, le **19/05/2013** à **07:53**

Bonjour,

Merci de nous aider, car nous pensons que notre fils s'est mis dans une belle galère. . .

Il a signé en début d'année, avec le propriétaire, un bail pour louer un local à usage commercial car il souhaite créer un salon de massage et d'esthétique. L'ancienne locataire est une commerçante qui utilisait ce local comme magasin de prêt à porter. C'est elle qui l'a mis en relation avec le propriétaire et au moment de la signature du bail et devant le propriétaire, elle a réclamé à notre fils 7 chèques pour un montant total de 3500 euros. En lui disant qu'elle avait fait dans ce local, des travaux de rénovations et de mise aux normes (électricité, carrelage etc..) et qu'elle lui laissait un peu de matériel (des spots d'éclairage, 2 extincteurs et d'autres bricoles) dont la valeur n'excède pas à notre avis 500 ou 600 euros. La question a été posée au propriétaire pour cette reprise qui a répondu " je ne suis pas concerné, vous voyez ça ensemble". . . Notre fils a donc fait naïvement les chèques réclamés par l'ex-locataire.

Ensuite, il s'est ravisé car il estime qu'il n'avait pas à payer le carrelage et les travaux de rénovation que cette personne a fait dans ce local. Il a donc fait opposition à son chéquier pour perte. Elle le menace maintenant de le mettre au service contentieux. .

Nous souhaitons savoir, que risque-t-il vraiment pour cette manœuvre hasardeuse ? Quel recours peut-il faire pour annuler cette vente qui a eu lieu oralement, sans contrat et pour "du vent". Cette personne avait-elle le droit de lui réclamer cette somme ? Comment sortir de cette impasse et ne pas payer des travaux qui ont été fait dans un local dont il n'est pas le propriétaire ?

Merci de bien vouloir nous aider, car il s'est déjà mis dans les dettes jusqu'au cou pour créer son salon de massage et ces 3500 euros risquent de l'enfoncer encore plus.

Par **Karimg**, le **19/05/2013** à **08:34**

Bonjour,

Je ne suis pas avocat mais à mon avis tout ceci n'est pas très légal. C'est elle qui aurait dû ne pas faire de travaux en sachant qu'elle quitterait l'endroit peu de temps après.

Si elle continue dans cette voie, vous pouvez saisir le juge du tribunal d'instance ou un juge de proximité. Vous n'avez pas besoin d'avocat puisque le montant du litige est inférieur à 10.000 euros.

Source : http://fr.wikipedia.org/wiki/Tribunal_d%27instance

Par **chaber**, le **19/05/2013** à **10:59**

bonjour

[citation]. Notre fils a donc fait naïvement les chèques réclamés par l'ex-locataire. Ensuite, il s'est ravisé car il estime qu'il n'avait pas à payer le carrelage et les travaux de rénovation que cette personne a fait dans ce local. Il a donc fait opposition à son chéquier pour perte. Elle le menace maintenant de le mettre au service contentieux. . [/citation]votre fils s'est déjà mis dans l'illégalité en faisant une fausse opposition de chèques.

[citation]La question a été posée au propriétaire pour cette reprise qui a répondu " je ne suis pas concerné, vous voyez ça ensemble[/citation]le propriétaire dans ce cas à raison.

on pourrait assimiler cette opération en paiement d'un pas de porte:

"Le pas-de-porte est une somme d'argent versée par le nouveau locataire au propriétaire du local (appelé bailleur), en une seule fois ou en plusieurs échéances, au moment de l'entrée dans les lieux. Cela équivaut à un droit d'entrée. « Cette pratique, ancienne, est fréquente et tout à fait légale », précise Sophie xxxxxxxx, juriste à l'Agence pour la création d'entreprises (APCE).

A noter

C'est plus rare mais le pas-de-porte peut aussi être versé par le nouveau locataire au locataire sortant qui lui cède son bail."

Par **poun66**, le **19/05/2013** à **11:34**

Merci pour cette réponse rapide,
une petite précision peut-être vous dites : "C'est plus rare mais le pas-de-porte peut aussi être versé par le nouveau locataire au locataire sortant qui lui cède son bail."

Il n'a jamais été question d'un "pas de porte" mais même dans ce cas, il n'y a pas eu de cession de bail (un nouveau bail a été signé avec le propriétaire) et d'autre part, il n'y a eu aucun contrat ou écrit de fait pour cette vente. Quels sont dans ce cas les recours possibles ?

Va t-il être obligé de payer ?

Par **chaber**, le **23/05/2013** à **10:44**

bonjour

[citation] Quel recours peut-il faire pour annuler cette vente qui a eu lieu oralement, sans contrat et pour "du vent[/citation]vente de quoi? puisqu'il n'y a pas de contrat signé

Par **poun66**, le **23/05/2013** à **19:19**

Merci à tous pour votre aide ! Finalement tout s'est arrangé à l'amiable. La locataire précédente a accepté de lui rendre tous ses chèques, en échange d'une promesse de lui payer au moins le matériel qu'elle a laissé dans les locaux. Comme on dit toujours, mieux vaut un bon arrangement amiable, qu'un mauvais procès ! ;)