



Défaut de paiement du loyer en cours de procédure

Je suis propriétaire d'une arcade commerciale, dont j'ai résilié le bail pour la fin juin 2011. Nous sommes actuellement en procédure et les locataires ont cessé de s'acquitter du loyer au motif qu'ils ont versé une garantie de loyer équivalente à six mois de loyer. Que puis-je faire? (Inès L., Bernex)



Il est possible de demander des garanties plus importantes pour une surface commerciale que pour un logement traditionnel.

Afin de prévenir le risque éventuel que son locataire ne s'acquitte pas du loyer ou qu'il cause des dommages à la chose louée, le bailleur peut demander au locataire de constituer des sûretés, en espèces ou sous la forme de papiers-valeurs, ce que l'on appelle communément «la garantie». La loi fédérale prévoit que pour les baux d'habitation, le bailleur ne peut exiger des sûretés dont le montant dépasse trois mois de loyer. Cette limite ne s'applique pas aux locaux commerciaux, de sorte qu'il est tout à possible de prévoir la constitution de sûretés d'un montant supérieur (six mois de loyer par exemple, voire plus selon les cas). Tant que dure le contrat de bail, le locataire ne peut pas compenser le montant qu'il a déposé en garantie avec les sommes qu'il

doit au bailleur. Ainsi, vos locataires ne sont absolument pas en droit de cesser de payer le loyer, quand bien même ils ont constitué une garantie de loyer et ont contesté le congé.

Lorsque, en cours de bail, le locataire ne paye plus son loyer, vous pouvez, à des

conditions strictes, résilier le contrat de bail de façon anticipée. Vous êtes également en mesure de requérir la libération de la garantie en votre faveur, à concurrence du montant des loyers impayés, et ce pour autant que le locataire donne son accord ou que vous soyez au bénéfice d'une décision judiciaire condamnant votre locataire à vous payer le montant litigieux.

Ceci est également valable même si une procédure est déjà pendante s'agissant de la fin du bail.

ne serait pas contesté, ou dans le cas d'un bail de durée déterminée qui prendrait fin au 30 juin 2011, et à supposer que vos locataires donnent d'ores et déjà leur accord à la libération, en votre faveur, de la garantie couvrant juste les six mois de loyers restants jusqu'à la fin du bail, il y aurait encore lieu de vous assurer que les locaux vous seront restitués dans un état conforme à l'usage et qu'ainsi aucune réparation ne devra être mise à la charge des locataires. Si vous en n'êtes pas sûre ou n'êtes pas en mesure de le savoir, vous avez alors intérêt à requérir sans tarder, par la voie d'une poursuite, le paiement du loyer en retard. ■

En bref

Séminaire Courtage: acquisition, possession, revente

CGI Conseils et l'APGCI organisent un séminaire qui aura lieu le 1er mars 2011 à la FER-Genève (98, rue de St-Jean), de 9h à 12h, dont le programme est le suivant:

1. **Genève aujourd'hui: avec ou sans bulle?**, par Jean-François Demierre, Managing Director, Responsable Centre de compétences, Crédit Suisse Genève.
2. **L'acquisition immobilière par des étrangers dans le canton de Genève**, par M^e Dominique Boyer, notaire, Etude Ducret, Boyer & Demierre, Genève.
3. **Usage propre ou location, quelle fiscalité pour un propriétaire individuel?**, par Gregory Boria, économiste-fiscaliste, diplômé de l'IEI, CGI Conseils.
4. **Questions choisies tirées de la pratique**, par M^e Dominique Boyer, notaire, Etude Ducret, Boyer & Demierre, Genève.
5. **Ventes immobilières (en nom ou actions de SI), quelle fiscalité pour un propriétaire individuel?**, par Gregory Boria, économiste-fiscaliste, diplômé de l'IEI, CGI Conseils.
6. **Et demain?**, par M. Jean-François Demierre, Managing Director, Responsable Centre de compétences, Crédit Suisse Genève.

Renseignements complémentaires et inscription: www.cgionline (rubrique CGI Conseils/cours et séminaires).

Nouvelle résiliation

Il convient donc de mettre vos locataires en demeure, en leur impartissant un délai de 30 jours pour s'acquitter de l'arriéré de loyer et en les menaçant de résilier leur bail de façon immédiate à défaut de paiement de leur part dans le délai imparti. Si l'arriéré de loyer n'est pas réglé dans le délai de 30 jours (qui commence à courir dès la réception, par les locataires, de votre lettre de mise en demeure), vous pourrez alors résilier le bail moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois, en utilisant la formule officielle ad hoc (avis de résiliation de bail en cas de demeure), et ce quand bien même le bail a déjà été résilié pour la fin juin 2011. Il convient par ailleurs, en cas de défaut de paiement, de faire notifier à vos locataires un commandement de payer et d'intenter une procédure pour faire valoir vos droits et obtenir la condamnation de ces derniers à vous payer le montant litigieux.

A noter que vous pourriez également faire valoir votre droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués pour garantir votre créance d'arriérés de loyer, en demandant à l'Office des poursuites une prise d'inventaire.

Enfin, même dans l'hypothèse où le congé

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet - CP 1265 - 1211 Genève 1
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22 - info@cgiconsils.ch

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

Pour devenir membre: www.cgionline.ch

IMMOBILIER **REVA** REAL ESTATE

VOUS ENVISAGEZ DE VENDRE votre villa, appartement, terrain

Estimation gratuite. Réalisation rapide. Discretion assurée.

Société fondée en 1975

REVA SA - 52, Montbrillant - 1211 Genève 2
Tél: 022 734 15 40 - Fax 022 734 12 20 - info@revac.ch
www.revac.ch

BESOIN D'UN RAPPORT DE SÉCURITÉ ?...

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est 350 ans d'expérience cumulée ...!

Securelec

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques



Votre sécurité • Notre priorité

SECURELEC Organisme d'inspection accrédité depuis 2005
case postale 2007 - 1227 CAROUGE Tél. 0223081620 - Fax 0223081630 securelec@securelec.ch

SECURELEC - VAUD
Case postale 297 - 1024 ECUBLENS Tél 0216328020 Fax 0216328025 securelec-va@securelec.ch



CITROËN UTILITAIRES, PARTENAIRE DE CHAQUE ENTREPRISE. www.citroen.ch

CITROËN NEMO CITROËN BERLINGO CITROËN JUMPY CITROËN JUMPER

CITROËN préfère TOTAL

Offre valable pour des véhicules vendus du 1^{er} au 28 février 2011. Les véhicules utilitaires proposés sont destinés à une utilisation commerciale ou professionnelle. Offre exclusivement réservée à la clientèle flotte selon le règlement Citroën et dans le réseau participant.

En février
Jusqu'à Fr. 5'000.-
de remise
supplémentaire.

CRÉATIVE TECHNOLOGIE

CITROËN GENEVE

Route des Acacias 27 - 1227 Acacias
Tél. 022 308 03 53 - 022 308 02 49
www.citroen-geneve.ch

ATRA AUTOMOBILE GENEVE S.A.

Ch. de l'Etang 54 - 1219 Châtellaine
022 979 20 00 www.atra.ch

ALCADIS

Rte du Pont-Butin 14 - 1213 Petit-Lancy
022 879 03 33 www.alcadis-geneve.ch

BUSINESSCENTER