

# Comment puis-je user de mon droit de rétention?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch).

Laure Meyer

Avocate-conseil, Chambre genevoise immobilière



**Question d'Henri M., de Genève: «Je suis propriétaire d'une arcade commerciale que je loue depuis de nombreuses années. Depuis peu, mon locataire a des difficultés à s'acquitter de son loyer et n'a pas payé les deux derniers loyers. Je sais qu'il existe une possibilité de faire réaliser les meubles de mon locataire pour couvrir le loyer impayé. Comment dois-je procéder?»**

La loi donne en effet un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués aux bailleurs de locaux

commerciaux en cas de non-paiement de son loyer par le locataire. Le but est de garantir le loyer (ainsi que les frais accessoires et les indemnités pour occupation illicite) de l'année écoulée et du semestre courant. Il est d'ailleurs souvent précisé dans les baux commerciaux que le locataire s'engage à meubler suffisamment les lieux et à les conserver meublés durant toute la durée du contrat de bail.

Ce droit pourra s'exercer sur tous les biens garnissant le local, à l'exception de ceux qui seront considérés comme insaisissables par l'Office des poursuites, qui sont les biens indispensables à l'exercice de sa profession par le locataire.

La procédure est la suivante: dès que le locataire accuse du retard dans le paiement de son loyer, le bailleur peut s'adresser à l'Office des poursuites pour demander une prise d'inventaire. L'Office procédera alors à cet inventaire en envoyant un fonctionnaire chez le locataire. Celui-ci devra avoir été préalablement averti. Cet inventaire listera suffisamment de biens pour garantir la pré-

tention du bailleur. Si des biens appartenant à des tiers sont listés, le locataire sera tenu de le préciser et le bailleur sera invité à se déterminer sur ce point.

Le procès-verbal de la prise d'inventaire sera communiqué au bailleur, ensuite de quoi il lui appartiendra d'intenter une poursuite en réalisation de gage dans un délai de dix jours. Dans le cadre de sa réquisition de poursuite, le bailleur réclamera tous les montants qui l'ont conduit à demander la prise d'inventaire.

Si le locataire forme opposition au commandement de payer qui lui sera ensuite notifié, le bailleur sera contraint d'agir en mainlevée d'opposition à son encontre.

Si le locataire ne forme pas opposition ou que celle-ci a été levée, l'Office procédera alors à la vente des objets inventoriés et le produit de cette vente servira à couvrir la créance du bailleur.

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

