

Locaux commerciaux: quelle garantie de loyer?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils



Question de Francis M., à Genève: «J'ai signé un contrat de bail pour un local commercial dont je suis propriétaire il y a quelques années. Ce contrat prévoyait la constitution d'une garantie de six mois de loyer. Le locataire ne l'a pas constituée et prétend maintenant que le maximum légal est de trois mois. Est-ce correct et comment puis-je le contraindre à la constituer?»
La loi prévoit effectivement un montant maximal de trois mois de loyer (hors char-

ges à Genève), mais cela ne vaut que pour les logements (tant les appartements que les villas). Il n'y a toutefois aucune limite pour ce qui est d'un bail commercial, même si la norme est de six mois de loyer. Si les parties se mettent d'accord sur une garantie de loyer d'un an voire plus, cela ne pose donc pas de problème.

À partir du moment où l'obligation de constituer cette garantie ressort du contrat de bail, il est obligatoire pour le locataire de la mettre en place. En règle générale, on lui demande de la constituer avant son entrée dans les locaux, et on conditionne la remise des clés à la remise du certificat de garantie.

Toutefois, il arrive en effet que la garantie de loyer n'ait pas été constituée à ce moment-là, et qu'on doive la réclamer ultérieurement, en cours de bail. Pour ce faire, il convient, dans un premier temps, d'adresser une mise en demeure au locataire afin qu'il y procède dans un délai raisonnable sous menace de résiliation. Puis, si cela n'a pas été fait, cela ouvre la porte à une résiliation du contrat de bail par le bailleur. Le fait de ne pas constituer

une garantie de loyer prévue dans le contrat de bail est une violation de ce contrat propre à mettre en péril la confiance du bailleur et à faire en sorte que le maintien du contrat soit insupportable pour lui, ce qui permet la résiliation, à la condition qu'une protestation écrite ait été faite au préalable.

Ainsi, nous conseillons à notre lecteur d'informer son locataire du fait qu'il est tout à fait légal de réclamer une garantie de loyer, pour un local commercial, d'un montant correspondant à six mois de loyer et de le prier de bien vouloir la constituer (même si ce préalable n'est pas légalement requis). Si cela n'est pas fait, il pourra passer à l'étape suivante, soit, par courrier recommandé, mettre son locataire en demeure de la constituer dans un délai de trente jours à défaut de quoi son contrat de bail sera résilié, et finalement résilier le contrat de bail si le locataire n'a toujours pas donné la suite attendue, et cela au moyen d'un avis officiel de résiliation.