

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Florence Eimann, Avocate



Les meubles et le stock du locataire commercial servent de garantie

Je loue depuis plusieurs années l'arcade se trouvant au rez-de-chaussée de mon immeuble. Le contrat de bail a été résilié par le locataire pour la fin de l'année. Depuis plusieurs mois, le locataire ne verse plus les loyers. Il semble qu'il n'ait plus les moyens financiers de le faire. Toutefois, le mobilier se trouvant à l'arcade a beaucoup de valeur. Puis-je demander la vente de celui-ci pour rembourser les loyers impayés? (Christine C., Genève)

Le Code des obligations accorde au bailleur de locaux commerciaux un droit de gage, appelé droit de rétention, sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués et qui servent soit à l'aménagement, soit à l'usage de ceux-ci. Ce droit de rétention sert à garantir le loyer de l'année écoulée et du semestre courant. En relation avec ce droit de rétention, la plupart des baux commerciaux stipulent que le locataire s'engage à meubler suffisamment les lieux et à les maintenir meublés durant toute la durée du bail.

Les objets concernés sont, en particulier, le mobilier, les machines, l'équipement du locataire et les marchandises qui garnissent l'objet loué. La jurisprudence a même admis que ce droit de rétention pouvait également porter sur le mazout se trouvant dans la citerne. Les meubles considérés comme insaisissables selon les règles de la poursuite pour dette et faillite ne peuvent en revanche pas

faire l'objet du droit de rétention. Il s'agit alors des machines, des outils et instruments ou livres indispensables à l'exercice de la profession du locataire, ainsi que des objets réservés à son usage personnel.

Le droit de rétention garanti le loyer que le locataire est tenu de verser, mais également les frais accessoires, tel que le chauffage, l'eau chaude ou les autres prestations prévues dans le contrat de bail. La jurisprudence a précisé que ce droit pouvait également s'exercer pour garantir le paiement des indemnités pour occupation illicite lorsque le bail avait été résilié par l'une ou l'autre des parties. Il peut également garantir les frais de poursuite, les frais d'exercice du droit de rétention et les intérêts moratoires.

Procédure à suivre

Le droit de rétention ne peut être exercé par le propriétaire que lorsque le locataire a cessé de verser régulièrement son loyer.



► Le mobilier du magasin, une garantie pour le bailleur.

Le bailleur peut l'exercer aussitôt qu'il constate du retard. Il devra alors s'adresser à l'Office des poursuites pour demander une prise d'inventaire. C'est à partir de la date de cette demande que seront calculées les périodes pour lesquelles le droit de rétention peut s'exercer.

Un officier se rendra ensuite chez le locataire, après qu'il aura

été préalablement averti, afin de procéder à ladite prise d'inventaire. Le fonctionnaire devra mentionner sur l'inventaire autant de meubles que cela paraîtra nécessaire pour garantir la prétention du bailleur. Si des objets appartenant à des tiers se trouvent dans les locaux, ils seront mentionnés au procès-verbal et le locataire sera tenu de signaler

SANITAIRES - FERBLANTERIE

DALLAIS SA

Depuis 1978... "Au delà d'un nom, une famille, une signature..."

26, av. Petit-Senn
1225 Chêne-Bourg
T : 022 348 61 91 - F : 022 348 20 28
www.dallais.ch

nos véhicules roulent au gaz naturel

LA CUCIACAGNA
RESTAURANT - PIZZERIA
SPECIALITE ITALIENNES

Fernando Avolio

33, rue Saint-Joseph - 1227 Carouge
Parking de l'Octroi et de Sardaigne
Ouverture : 7/7 de 9h à 24h, cuisine chaude jusqu'à 23h30

Tél. 022 342 08 82

qu'ils ne lui appartiennent pas. Le bailleur sera alors informé par l'Office des poursuites de la revendication des tiers et sera invité à se déterminer. En cas de litige sur les biens revendiqués, la question de la propriété de ces objets devra être tranchée par un juge.

Le locataire peut s'opposer à la prise d'inventaire en s'acquittant du loyer dû ou en fournissant des sûretés à concurrence des prétentions du bailleur. Le droit de rétention s'exercera alors sur lesdites sûretés.

Le procès-verbal de la prise d'inventaire sera transmis au bailleur par l'Office des poursuites, qui lui accordera un délai de 10 jours pour intenter une poursuite en réalisation de gage. Au travers de cette poursuite, le bailleur ne pourra réclamer que les montants qui ont justifié la prise d'inventaire et qui sont échus le jour de la réquisition de poursuite. Par la suite, un commandement de payer sera

notifié au locataire, qui pourra y faire opposition. Si tel est le cas, le bailleur devra requérir du juge la mainlevée de l'opposition. Il devra alors démontrer qu'il est au bénéfice d'un titre valant reconnaissance de dette, ce qui est en principe le cas lorsqu'un contrat de bail a été signé. Une fois la mainlevée de l'opposition prononcée par les autorités judiciaires ou si le locataire n'a pas fait opposition à la poursuite, l'Office procédera à la vente des meubles inventoriés, dont le pro-

duit servira à couvrir la créance du bailleur, soit les loyers et autres frais impayés.

Si le locataire semble décidé à déménager sans en avertir le bailleur, ce dernier peut requérir l'assistance de la force publique pour empêcher un tel déménagement. Le locataire sera alors contraint de laisser autant de meubles qu'il en faut pour garantir la créance du bailleur. L'Office des poursuites devra procéder à une prise d'inventaire immédiatement après l'in-

tervention de la force publique. Si cette intervention arrive trop tard et que le locataire a d'ores et déjà déménagé, le bailleur peut faire réintégrer les objets, avec l'assistance de la force publique, dans les 10 jours qui suivent leur déplacement.

Ainsi, il semble indiqué, dans votre cas, de requérir au plus vite de l'Office des poursuites une prise d'inventaire. Pour ce faire, un formulaire est disponible sur le site internet dudit Office. ■

Brèves

Les Rendez-vous de la fiscalité immobilière 2013

Les Rendez-vous de la fiscalité immobilière 2013 auront lieu le **jeudi 6 décembre 2013, de 8h45 à 12h15, à l'Auditorium UBS Acacias, Genève.**

Ce séminaire, organisé conjointement avec le Département de droit administratif et fiscal de la Faculté de droit de l'Université de Genève, vous offre une mise à jour de vos connaissances en matière de fiscalité immobilière. Il est animé par des orateurs spécialisés, sous la présidence de M^e Xavier Oberson, professeur de droit fiscal à l'Université de Genève, avocat.

Il est destiné à tous ceux qui, à titre professionnel, sont amenés à s'intéresser au domaine de la fiscalité immobilière.

Renseignements complémentaires et inscriptions: www.cgicons-eils.ch (rubrique cours & séminaires/rendez-vous de la fiscalité).

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie

Case postale 3344 - 1211 Genève 3

T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22

info@cgicons-eils.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

BRUNNER
STORES VOILETS FENÊTRES
Rue Boissonnas 16 • 1227 Les Acacias-GE • www.stores-brunner.com
T 022 823 19 25 F 022 823 19 26

- Fenêtres
- Stores
- Volets

Un système de fenêtres et de portes-fenêtres
FINSTRAL®
Visitez notre exposition permanente

100% NATUREL

**Ne perdez pas de temps...
Perdez des centimètres!**

Mbia Beauty

**1 séance gratuite
avec résultat immédiat!**

Venez nous découvrir:
Rue du Mont-Blanc 21 - 1201 Genève
Tél.: 022 731 57 77 - www.mbia-beauty.ch