

LE PETIT LIVRE DE LA POURSUITE ET DE LA FAILLITE · CHAPITRE 3.2 · FICHE DE RÉVISION, STYLE EXAMEN

Le droit de rétention du bailleur

CO art. 268 à 268b · LP art. 283 Le bailleur de locaux commerciaux a une garantie que la loi lui donne sans contrat : les meubles du locataire. Encore faut-il les faire inventorier avant qu'ils ne quittent les lieux.

1 L'essentiel à savoir par cœur

- Seul le bailleur de **locaux commerciaux** a un droit de rétention (art. 268 CO), pas celui d'un logement.
- Il garantit le loyer de l'**année écoulée** et du **semestre courant**.
- Il porte sur les meubles qui **garnissent les locaux** et servent à leur usage ; pas sur les biens insaisissables.
- Le bailleur demande à l'office une **prise d'inventaire**, même sans poursuite ; l'office lui fixe un délai pour la poursuite en réalisation de gage (art. 283 LP).

1 an + 6 mois de loyers garantis	**10 jours** pour réintégrer	**art. 283** inventaire par l'office	**0** rétention sur un logement

2 La base légale, article par article

- Le bailleur de locaux commerciaux a, pour le loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués et servent à leur aménagement ou à leur usage (art. 268 CO).
- Le droit ne s'étend pas aux objets insaisissables ; sur les biens de tiers, seulement si le bailleur ignorait qu'ils n'appartenaient pas au locataire (art. 268 al. 3 et 268a CO).
- Si le locataire déménage ou emporte les objets, le bailleur peut les faire retenir avec l'aide de l'autorité ; les objets emportés clandestinement peuvent être réintégrés dans les dix jours (art. 268b CO).
- L'office dresse l'inventaire des objets soumis au droit de rétention et assigne au bailleur un délai pour requérir la poursuite en réalisation de gage (art. 283 LP).

3 Les règles, cas par cas

Situation	Règle	Article
Bail d'habitation	Pas de droit de rétention	art. 268 CO
Arcade, bureau, atelier	Droit de rétention	art. 268 CO
Loyers garantis	Année écoulée et semestre courant	art. 268 al. 1 CO
Machine en leasing, le bailleur le savait	Exclue	art. 268a CO
Outils indispensables au métier	Exclus (insaisissables)	art. 268 al. 3 CO
Déménagement nocturne	Réintégration dans les 10 jours	art. 268b CO
Inventaire sans poursuite	Possible ; délai fixé pour poursuivre	art. 283 LP

4 La méthode, dans l'ordre

1. Vérifier : locaux commerciaux ?
2. Faire inventorier tout de suite (art. 283 LP).
3. Exclure biens de tiers connus et insaisissables.
4. Requérir la poursuite en réalisation de gage dans le délai.
5. En cas de déménagement clandestin : agir en 10 jours.

> **« Un local commercial, des meubles dans les lieux, un inventaire avant le départ. »**

6 Les pièges

Le droit de rétention n'existe pas pour un appartement. Et un bailleur qui attend le départ du locataire perd sa garantie, sauf réintégration rapide des objets emportés en cachette (10 jours).

Côté RH et paie : Les biens du personnel dans les locaux de l'entreprise

- Le droit de rétention du bailleur ne porte pas sur les objets des tiers que le bailleur savait étrangers au locataire (art. 268a CO) : les affaires personnelles des salariés ne sont pas le gage du bailleur.
- En cas de déménagement forcé de l'entreprise, inventoriez et rendez sans tarder les effets personnels des collaborateurs.

7 Le cas type du chapitre

Le restaurant Le Belvédère. Le restaurant Le Belvédère loue ses locaux 6 000 francs par mois. Au 30 septembre 2026, il doit les loyers de juin à septembre. Le bailleur apprend que l'exploitant va vider les lieux. Dans la salle : tables et chaises, une machine à café en leasing (le bailleur l'a appris lors de sa visite d'état des lieux), la caisse enregistreuse.

a. Le bailleur a-t-il un droit de rétention, et pour quels loyers ?

b. Sur quels objets ?

c. Que doit-il faire tout de suite ?

Corrigé en fin de fiche.

10 Questions d'examen

1. Vrai ou faux ? Le bailleur d'un appartement a un droit de rétention.
2. Vrai ou faux ? Le droit garantit le loyer de l'année écoulée et du semestre courant.
3. Vrai ou faux ? L'inventaire suppose une poursuite déjà en cours.
4. Vrai ou faux ? Les objets insaisissables échappent au droit de rétention.
5. Cas express : Un bailleur d'appartement veut retenir les meubles de son locataire. Est-ce possible ?
6. Résolvez le cas type de la section 7, « Le restaurant Le Belvédère », questions a à c.
7. Citez les étapes de la méthode, dans l'ordre, et la base légale du chapitre.

11 Corrigés

1. Faux : Seulement pour des locaux commerciaux.

2. Vrai : Art. 268 CO.

3. Faux : Possible sans poursuite (art. 283 LP).

4. Vrai : Art. 268 al. 3 CO.

5. Non. Le droit de rétention vise les locaux commerciaux (art. 268 CO).

6.

1. Oui, ce sont des locaux commerciaux. Les loyers de l'année écoulée et du semestre courant sont garantis : les 24 000 francs dus en font partie.

2. Tables, chaises et caisse : oui, elles servent à l'usage des locaux. La machine à café en leasing : non, le bailleur savait qu'elle appartenait à un tiers (art. 268a CO).

3. Demander à l'office une prise d'inventaire immédiate (art. 283 LP), puis requérir dans le délai fixé la poursuite en réalisation de gage.

7. 1) Vérifier : locaux commerciaux ? ; 2) Faire inventorier tout de suite (art. 283 LP). ; 3) Exclure biens de tiers connus et insaisissables. ; 4) Requérir la poursuite en réalisation de gage dans le délai. ; 5) En cas de déménagement clandestin : agir en 10 jours. Base : CO art. 268 à 268b ; LP art. 283.