



Places de parking: comment se résilie un bail?

Je suis propriétaire de plusieurs places de parking, que je mets en location. Certaines de ces places sont louées par des personnes qui sont locataires d'un appartement dans un petit immeuble dont je suis également propriétaire. D'autres personnes louent uniquement des places de parking, sans être locataires d'un logement. J'ai entendu dire que je pouvais résilier le bail pour ces places de parking sans utiliser de formule officielle, et même par oral. Qu'en est-il? (Antoine G., Carouge).

La loi prévoit en effet des dispositions particulières en fonction de la nature ou de l'objet du contrat. Ainsi, selon que le contrat de bail porte sur une chose immobilière ou sur une chose mobilière, le droit du bail ne s'appliquera pas de la même façon.

Des dispositions particulières s'appliquent selon que le contrat de bail porte par exemple sur un logement ou un local commercial. Il en va différemment lorsqu'il s'agit de terrains nus ou de places de parking. Toutefois, lorsqu'elles sont louées en relation avec un logement ou un local commercial, des choses mobilières ou immobilières louées suivent le sort du logement ou du local commercial.

Autrement dit, les mêmes règles que pour la résiliation d'un logement ou d'un local commercial s'appliquent lorsqu'il s'agit de



Pas d'égalité entre les places de parking!

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-vaud@securelec.ch



En bref

6^e Journée de l'Economie de la propriété - Les fonds de placements immobiliers

En collaboration avec la Faculté des Sciences économiques et sociales de l'Université de Genève et l'Institut d'études immobilières de Genève, CGI Conseils organise un séminaire le 3 septembre 2010 à Uni-Bastions, de 8h30 à 12h30. Le programme est le suivant:

Administration d'un fonds immobilier: comment fonctionne-t-il et quelles sont les règles à respecter? par Simona Terranova, PricewaterhouseCoopers;

La fiscalité des fonds de placements immobiliers par M^e Alexandre Faltin, Etude Oberson Avocats;

Investir dans des fonds immobiliers, quels critères étudier? par Alexandre Col, Banque Privée Edmond de Rothschild SA;

Fonds immobiliers suisses et internationaux: quelle allocation stratégique choisir? par Séverine Cauchie, Banque Lombard Odier;

Investissement direct ou indirect, débat d'idées avec la participation de Riccardo Boscardin, UBS Global Asset management, et de Me Elka Gouzer-Waechter, avocate et investisseur actif dans l'immobilier.

Synthèse de la journée par Etienne Nagy, Naef & Cie.

Renseignements et inscriptions: www.cgicons-eils.ch (rubrique Cours et séminaires/Journée du droit de la propriété).

résilier le bail d'une place de parking qui est louée en relation avec ces objets. Il se peut en effet que des contrats de bail séparés soient signés entre les mêmes parties portant d'une part sur la place de parking, et d'autre part sur un appartement. Dans ce cas, il convient d'utiliser la formule officielle de résiliation du bail, également pour mettre fin au contrat portant sur la place de parc. Concrètement, il conviendra donc de signifier des avis de résiliation officiels.

En revanche, lorsque vous louez qu'une ou plusieurs places de parking indépendamment d'un logement ou d'un local commercial, vous n'êtes pas tenu d'utiliser un avis de résiliation officiel et la résiliation peut être notifiée par simple lettre, ou même par oral. Il convient toutefois de vérifier que le contrat de bail n'en dispose pas autrement.

Deux types de résiliation

En ce qui concerne l'utilisation des formules officielles, il convient de noter qu'il existe deux types de formules officielles, l'une de résiliation ordinaire du bail, la seconde la résiliation en cas de mise en demeure du locataire. Cette dernière formule doit être utilisée lorsque le bail du locataire est résilié en raison du fait qu'il est en retard dans le paiement de son loyer et que l'arriéré n'a pas été rattrapé malgré une mise en demeure du bailleur impartissant un délai de 30 jours au locataire pour régler le loyer en souffrance. Il convient également de vérifier, dans le cas où vous seriez déjà en possession de ces avis de résiliation officiels, qu'il s'agit de la dernière version. Enfin, lorsque le bail porte sur un logement familial, l'avis de résiliation doit être notifié séparément aux deux conjoints, indépendamment de la question de savoir qui a signé le contrat de bail.

S'agissant du délai de résiliation, il convient

de respecter l'échéance prévue dans le contrat. Si rien n'est prévu, la loi dispose que le bail d'une place de stationnement peut être résilié, moyennant un délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois de bail. Pour un terrain nu (non bâti), et pour tous les objets immobiliers qui ne constituent ni une habitation, ni une chambre meublée, ni un local commercial, l'échéance correspond à la fin d'un semestre, à compter depuis le début du bail, et le délai à respecter est de trois mois.

Louée en relation avec des locaux commerciaux, la place de stationnement suivra le sort de ces derniers et c'est donc un préavis de six mois qu'il conviendra de donner pour résilier le bail. Louée en relation avec un appartement, c'est un préavis de trois mois qu'il faudra respecter.

Pour répondre à votre question, vous devez résilier le bail des places de parking qui sont louées en relation avec les appartements en respectant le même délai de résiliation, soit trois mois, pour l'échéance contractuelle. S'agissant des places de stationnement qui sont louées indépendamment des logements, vous pouvez résilier le bail par simple déclaration écrite, ou même de façon orale. Toutefois, pour des questions de preuve, je vous recommande vivement de signifier le congé à votre locataire par écrit et de le lui adresser en courrier recommandé. ■

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

PLUS DE 400 VERSIONS TOUTES PROFESSIONS



En plus de ces 400 versions, des centaines de transformations et aménagements spécifiques sont possibles. Prix de vente conseillés. Offres valables pour des véhicules vendus du 1^{er} au 30 juin 2010. Citroën se réserve le droit de modifier sans préavis les données techniques, les équipements et les prix. Les véhicules utilitaires proposés sont destinés à une utilisation professionnelle. Offres exclusivement réservées aux clients commerciaux de ces véhicules, dans le réseau participant. Visuels non contractuels. Tous les prix mentionnés ne comprennent pas la TVA. ¹⁾ Jumper Fourgon 100 30 LH1 2.2 HDI, 100ch, Fr. 34 310.-, remise de 27 % soit Fr. 9 264.-, prix bas garanti Fr. 25 046.-. ²⁾ Disponible uniquement sur Berlingo 1.6 HDI 90ch, Jumpy 2.0 HDI et Jumper 3.0 HDI. ³⁾ Valable uniquement chez Citroën Genève dans la limite des stocks disponibles.

CITROËN GENEVE

Citroën (Suisse) S.A. - Succursale de Genève - Route des Acacias 27 - 1211 Genève 26
022 308 03 53 - 022 308 02 49 - www.citroen-geneve.ch



CRÉATIVE TECHNOLOGIE