



CETTE SEMAINE PAR ANNE HILTPOLD, AVOCATE

# Résiliation d'une place de stationnement, quelles règles appliquer?

Je suis propriétaire d'un immeuble comprenant des appartements, deux arcades commerciales et plusieurs places de stationnement. Certaines places de parking sont louées conjointement avec un appartement ou un local commercial et d'autres sont louées de manière totalement indépendantes. Quels sont les délais de résiliation d'un emplacement de stationnement? La situation est-elle la même en cas de non-paiement du loyer? Puis-je résilier le bail d'un parking sans utiliser de formule officielle? (Michèle P., Genève)

La loi prévoit des dispositions différentes en fonction de l'objet loué et de la nature du contrat. En effet, les bases légales applicables ne sont pas les mêmes si le contrat de bail porte sur un logement familial ou un local commercial que s'il porte sur un emplacement de stationnement, une chambre meublée ou une chose mobilière.

Il convient toutefois de relever que si l'emplacement de stationnement est loué conjointement avec un appartement ou un local commercial, les dispositions légales relatives à l'appartement ou au local commercial s'appliqueront.

Ainsi, lorsque vous souhaitez résilier le bail d'une place de parc qui est louée conjointement à une arcade commerciale, vous devez respecter le délai de résiliation prévu pour le local commercial, qui est de six mois à teneur de du Code des obligations. Le délai de résiliation est de trois mois si le parking est loué conjointement avec un appartement. Il s'agit de délais minimaux, prévus par la loi. Ces délais peuvent être augmentés contractuellement par les parties.

En outre, il est nécessaire de notifier la résiliation de ces contrats au moyen d'une formule officielle de résiliation du bail.

La situation est toutefois différente si vous louez séparément des places de stationnement à un locataire qui n'est pas titulaire d'un autre contrat portant sur un appartement ou un local commercial. La procédure de résiliation du contrat est moins contraignante.

Si tel est le cas, le préavis de résiliation d'une place de parc est de deux semaines pour la fin d'un mois de bail. La résiliation peut intervenir au moyen d'une simple lettre, ou même par oral.



## Quel délai pour résilier une place de parking?

Pour des questions de preuve, il est toutefois préférable de signifier la résiliation de son bail à votre locataire par un courrier recommandé écrit et signé.

Le délai de résiliation de deux semaines est un délai minimal. Il est possible pour les parties de prévoir un délai plus long ou de spécifier explicitement que la forme écrite est requise pour la résiliation. Il est ainsi vivement conseillé de bien relire le contrat de bail, qui doit être résilié pour vous assurer des conditions de forme et des délais qui doivent impérativement être respectés.

En cas de non-paiement par votre locataire du loyer d'une place de parking louée indépendamment d'un appartement ou d'un local com-

mercial, vous devez notifier à votre locataire une mise en demeure, qui précise le montant en souffrance et impartit un délai de paiement de dix jours au moins. A défaut de paiement dans le délai impartit, vous serez en droit de résilier le contrat de bail de manière immédiate. ■

BRÈVES

## Les RDV de la jurisprudence 2022

Les rendez-vous de la jurisprudence sont quatre rendez-vous incontournables pour tout praticien du droit du bail. Durant une heure, les orateurs vous présenteront les toutes dernières jurisprudences rendues par le Tribunal fédéral ou les juridictions cantonales romandes. Ces conférences auront lieu via Zoom aux dates suivantes:

- lundi 28 mars 2022 à 16h30 (par M. Jacques Ansermet)
- lundi 27 juin 2022 à 16h30 (par M<sup>e</sup> José Zilla)
- lundi 26 septembre 2022 à 16h30 (par M<sup>e</sup> Laure Meyer)
- lundi 28 novembre 2022 à 16h30 (par M. Jacques Ansermet).

Renseignements et inscriptions sur [www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.ch)

## 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@cgiconseils.ch](mailto:info@cgiconseils.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](http://www.cgionline.ch)