Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l’habitat social

Band: 80 (2008)

Heft: 3

Rubrik: Question juridique

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Ruedi Schoch.

QUESTION JURIDIQUE

La location de places de parc

Les dispositions relatives à la location de locaux d'habitation et de locaux commerciaux sont aussi valables pour les objets annexes que le bailleur laisse à l'usage du locataire en même temps que les autres locaux[1]. Cela concerne par exemple les garages, les places de parc, les locaux de bricolage et autres du même acabit[2]. Autrement dit, les dispositions concernant la protection contre la résiliation, ainsi que celles concernant la protection contre des loyers abusifs peuvent y être appliquées. On considère un objet comme annexe à l'appartement lorsqu'il existe par exemple un lien fonctionnel entre le loyer des garages et celui des appartements, étant donné que le garage est laissé à l'usage du locataire uniquement par voie de contrat de bail. Il faut alors évidemment que les deux parties des deux contrats de location soient les mêmes.

Voir s'il existe un bail de droit commun

S'il existe un bail de droit commun, on ne peut pas résilier uniquement l'objet annexe, car il s'agirait alors de ce que l'on appelle une résiliation partielle entachée de nullité. Cela implique toutefois que la résiliation du bail de l'appartement en tant qu'objet principal implique aussi celle du garage. Il faut donc commencer par voir si un tel bail de droit commun existe ou non, et pour ce faire, on peut s'aider d'indices comme le fait que les deux parties ont voulu un tel contrat ou encore qu'elles n'ont conclu qu'un seul contrat. Ou encore si l'on peut constater que l'appartement n'aurait jamais été loué sans objet annexe.

Le fait que deux contrats ont été conclus à des époques très différentes constitue par contre un indice sérieux pour qu'un bail de droit commun n'ait jamais été conclu. Afin d'éviter le lien entre un local de bricolage ou un garage avec le loyer de l'appartement, et les conséquences qui en résultent, il est également possible d'inclure une clause dans le contrat, selon laquelle les deux parties s'accordent expressément sur le fait qu'appartement et garage sont loués indépendamment l'un de l'autre.

Location autonome d'une place de parc

Les administrations sont de plus en plus souvent confrontées au fait qu'elles n'arrivent par exemple pas à louer des places de parc d'un garage souterrain à leurs seuls locataires de maisons. Ces places de parc là sont donc louées à des tiers, avec pour conséquence que les dispositions de protection des locaux d'habitation et de commerce ne peuvent plus être appliquées. Selon l'art. 266 e du code des obligations, de tels objets de location peuvent donc être résiliés avec un délai de deux semaines pour la fin d'une durée de location mensuelle. Il n'y a pas non plus de formule obligatoire pour le loyer dans ce cas.

Certains contrats de bail types prévoient malheureusement que la résiliation d'une place de parc doit également figurer sur la formule administrative. Ce type de condition plus contraignant peut évidemment être convenu d'entente entre les deux parties et il faut en tenir compte le cas échéant[3]. Pour terminer, soulignons une fois encore qu'il faut tenir compte des points évoqués ci-dessus lorsqu'il s'agit de résilier des objets annexes, si l'on veut éviter que ladite résiliation ne soit déclarée nulle. Car une erreur à ce niveau peut conduire à des procédures de conciliation aux conséquences désastreuses.

Traduction: **Patrick Clémençon**

[1] Comparer art. 253a, al. 1 CO.

[2] Comparer art. 1 de l'arrêté réglant le droit du bail en ce qui concerne les loyers et les baux des locaux d'habitation et commerciaux (VMWG).

[3] Voir p. ex. chiffre 9 du contrat de bail type de l'ASH pour les places de garage et de dépôt.