

Question juridique

Objektyp: **Group**

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

Band (Jahr): **80 (2008)**

Heft 3

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



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 locaux¹. Cela concerne par exemple les garages, les places de parc, les locaux de bricolage et autres du même acabit². 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 échéant³. 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 Cléménçon

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.