

# La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par **Géraldine Reichenbach**, Avocate



## Comment procéder à la résiliation du bail d'une place de stationnement?

**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; d'autres sont louées de manière totalement indépendante. 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? (Margot S, 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.



► Le délai de résiliation est plus court si la place de parc n'est pas liée au bail de l'appartement.



**multi entretien service**  
une vision intérieure et extérieure

Conciergeries - Nettoyages Espaces-verts - Entretien

**022 884 08 08**

[www.multi-entretien-service.ch](http://www.multi-entretien-service.ch)

Chemin du Pré-Fleuri 25 / 1228 Plan-les-Ouates

**POUR UNE TOITURE SOIGNÉE**

**GAILLARD**  
**FERBLANTERIE**  
PERE & FILS

- FERBLANTERIE
- COUVERTURE
- ENTRETIEN DE TOITURES
- ÉTANCHÉITÉ

☎ 022 566 86 33 [www.gaillard-ferblanterie.ch](http://www.gaillard-ferblanterie.ch)

**VOTRE JOURNAL EN LIGNE:**  
**WWW.TOUTIMMO.CH**

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 ré-

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

Le délai de résiliation de deux semaines est un délai minimum. 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 du loyer par votre locataire d'une place de parking louée indépendamment d'un appartement ou d'un local commercial, vous devez notifier à votre locataire une mise en demeure qui précise le montant en souffrance et qui impartit un délai de paiement de dix jours au moins. A défaut de paiement dans le délai imparti, vous serez en droit de résilier le contrat de bail de manière immédiate. ■

BREVE

## Les sociétés immobilières sous tous les angles

**Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 28 mars 2017 à la FER Genève (98, rue de de Saint-Jean), de 9h à 12h, sur le thème «Les sociétés immobilières sous tous les angles».**

**Le programme est le suivant:**

**L'acquisition de biens immobiliers en Suisse par des sociétés étrangères sous l'angle de la LFAIE, par M<sup>e</sup> Chris Monney, avocat associé en l'Etude Capt & Wyss, Dipl. IEI.**

**Détention et vente d'appartements par une société immobilière: aspects administratifs sous l'angle de la LGZD et de la LDTR, par M<sup>e</sup> Guillaume Francioli, avocat associé en l'Etude 100 rue du Rhône Avocats.**

**Risques et opportunités de la détention de biens immobiliers sous l'angle fiscal, par Gregory Boria, économiste-fiscaliste CGI Conseils, Dipl. IEI.**

**Renseignements complémentaires, tarifs et inscription: [www.cgionline](http://www.cgionline) (rubrique cours et séminaires).**

### 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)