



Utilisation d1 emplacement de parking

Par Guylaine973

Bonjour,

Je suis propriétaire d1 immeuble à usage locatif avec parking privé fermé. Les locataires disposent d1 seul emplacement de parking numéroté. Pourriez-vous m'indiquer si ils peuvent "prêter" cet emplacement sans mon accord préalable à une de leurs connaissances sachant que l'un d'entre eux semble s'adonner à des trafics illégaux dans l'enceinte de l'immeuble. Le bail locatif ne mentionne rien à ce sujet.

Merci pour votre réponse.

Guylaine

Par yapasdequoi

Bonjour

Prêter ponctuellement pourquoi pas.

Mais pas sous louer sans votre autorisation.

Leurs trafics ne vous concernent que si cela occasionne des nuisances, si besoin des témoignages ou plaintes des voisins peuvent justifier un non renouvellement du bail.

Par Isadore

Bonjour,

Autoriser un ami à se garer sur leur place de parking ou l'héberger chez eux, oui, ils peuvent. Comme indiquer ci-dessus, c'est la sous-location qui serait illégale... mais c'est souvent difficile à prouver.

Par yapasdequoi

cf article 4 de la loi 89-462

Est réputée non écrite toute clause :

n) Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;

Toutefois article 7 :

Le locataire est obligé :

b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

Ce qui exclut les trafics que vous soupçonnez... Mais encore faut-il en avoir des preuves.

Par Rambotte

Bonjour.

Si le prêt est plus que ponctuel mais gratuit, ce ne devrait pas être considéré comme de la sous-location ?

Par yapasdequoi

Si c'est gratuit ce n'est pas de la (sous) location...

Par Isadore

Le Code civil définit le contrat de location comme la cession temporaire de la jouissance d'une chose contre un

paiement

[: \[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442673\]](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442673)https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442673[/url]

Et à ma connaissance la jurisprudence est constante à ce sujet : pas de location sans loyer, pas de loyer sans location.

Sur le plan pratique, je ne vois pas trop comment le bailleur pourrait empêcher son locataire de prêter sa place de parking. Pour ce qui est du logement lui-même, il est tenu d'y résider huit mois par an, ce qui exclut un prêt "permanent" du logement lui-même. Mais en ce qui concerne les annexes ?

En droit on pourrait essayer de soutenir qu'il y a une forme d'abus de jouissance :

[\[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336832\]](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336832)https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029336832[/url]

Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

On pourrait tenter de soutenir que la destination d'une place accessoire au logement n'est pas de servir en permanence à garer la voiture d'une personne ne résident pas dans le logement... Mais c'est bancal.

S'il y a des nuisances, c'est là-dessus qu'il faut partir.