



## Mauvais payeur sur place de parking en copropriété

Par **Max59000**, le **08/09/2023** à **09:41**

Bonjour,

Je loue une place de parking extérieure dans une copropriété avec bail simple.

Malgré multiples relances (SMS, Mail, Lettre simple), mon locataire ne paie plus le loyer (50€) en début de mois depuis 3 mois (bail indique 'loyer payable d'avance' sans date précise). Antécédent avec ce locataire : 6 mois pour régulariser les charges. Evidement communication rompue. Mon bail prévoit une clause résolutoire avec un délai de 48 heures. Le locataire a pour l'instant fini par me payer en fin de mois après mes diverses relances mais je suis lassé de le relancer tous les 10 jours depuis 9 mois.

Je souhaite rompre le bail, récupérer ma place de parking, et trouver un locataire plus fiable. Cependant, je crains que la procédure légale prenne du temps et des coûts car il ne va pas vouloir retirer son véhicule ni me rendre le bip d'accès. Ou juste continuer à payer fin de mois après des frais de LR avec AR pour chaque lettre de mise en demeure.

Comment puis-je résilier rapidement le bail et récupérer la place de parking ? J'aimerais des conseils pour une solution efficace, car le processus lu concernant une location d'appartement semble long et coûteux. (Peu d'info sur internet concernant une location de parking nu)

Pour info, le bail est d'un an renouvelable début Juillet ...

Merci pour vos conseils avisés.

Par **beatles**, le **08/09/2023** à **09:53**

Bonjour,

Est-ce que vous êtes propriétaire d'un appartement dans cette copropriété auquel serait attaché un emplacement de parking ?

Si c'est le cas votre location est illégale au vu de cet arrêt de la Cour de cassation du 25 janvier 1995 ([pourvoi n° 92-19.600](#))

).

Cdt.

Par **Pierrepauljean**, le **08/09/2023** à **10:01**

bonjour

je suppose que vous avez établi un bail selon le code civil

vous auriez du indiquer sur le bail "payable le 1er de chaque mois"

dans les baux "code civil" on indique généralement un préavis de 1 mois pour la résiliation

il faudra lui adresser un courrier en RAR pour résilier le bail en l'informant du préavis et en indiquant aussi un rendez vous fixe pour la remise du badge d'accès

Par **Max59000**, le **08/09/2023** à **10:02**

Bonjour Beatles,

Non, je ne suis propriétaire que de 3 places de parking dans cette résidence.

Mais plutôt que de chercher en premier lieu une illégalité de mon côté, auriez-vous des conseils avisés pour permettre à cette situation d'évoluer favorablement ?

Merci

Par **Max59000**, le **08/09/2023** à **10:08**

Merci pour votre réponse Pierre.

Le bail a été rédigé entre le précédent propriétaire et le locataire. Lorsque j'ai acheté, je n'ai pas refait le bail (en avais-je le droit ?)

Je sais qu'il fallait indiquer une date, ce que j'ai fait sur mes 2 autres places de parking lorsque les locataires ont changé. Mais sur ce bail, il n'y en a pas et je dois faire avec.

mon bail est d'un an renouvelable tacitement à échéance début juillet. il est indiqué qu'il est possible de rompre le bail par LR avec AR au moins ..... mois avant l'échéance. (les .... sont restés vides car non remplis par le précédent propriétaire). Je peux donc effectivement rompre le bail dès maintenant mais pour juillet 2024. Et je sais que si je le fais, il est à prévoir que mon locataire ne paie plus rien d'ici là....

D'ou l'idée d'utiliser la clause résolutoire de 48h.

Que me conseillez vous ?

Merci

Par **beatles**, le **08/09/2023** à **10:24**

Il aurait fallu le préciser au départ vue que c'est une situation particulière (voir ci -après).

Donc au vu de cet autre arrêt de la Cour de cassation du 2 décembre 2009 ([pourvoi n° 08-20.310](#)) vous avez e droit de louer sans avoir le titre de copropriétaire.

Cet arrêt est la conclusion de cinq étapes : la troisième étant l'arrêt de la CC du 6 juin 2007 ([pourvoi n° 06-13.477](#)) ; la quatrième étant l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 8 juillet 2008 ([n° 07/10809](#)).

En revanche cet arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille du 8 février 2008 ([n° 02MA00661](#)) devrait vous intéresser concernant la taxe foncière.

Par **Pierrepauljean**, le **08/09/2023** à **11:00**

bonjour

vous pouvez consulter l'ADIL (c'est gratuit) concernant la rédaction et les possibilités de votre bail

s'il n'est pas possible de résilier avant la prochaine échéance, faites le courrier en RAR uniquement 3 mois avant l'échéance

Par **Max59000**, le **08/09/2023** à **11:08**

Merci Pierre pour ce complément.

En gros vous me conseillez de ne plus le relancer et résilier le bail en fin de période ? (en imaginant qu'il continue a payer ses loyers en fin de mois plutot qu'au début ? Et s'il ne paie plus ?)

résilier le bail en fin de période : il ne voudra pas partir et laissera sa voiture (il est propriétaire d'un appart dans la copropriété et il n'a qu'une place avec son appart mais il a 2 voitures). comment vais-je pouvoir m'en débarrasser ensuite ?

Est-ce que utiliser la clause résolutoire de 48h dès maintenant n'est pas préférable ? Cela devrait permettre de rompre le bail non ? et ainsi permettre l'expulsion. non ?

Et si je prends le sujet sous un autre axe :

Puis-je faire passer la fourrière pour voiture illégalement sur ma place de parking ?

Par **Max59000**, le **13/09/2023 à 16:17**

Bonjour,

Est-ce que quelqu'un pourrait répondre à mes questions ? ou proposer d'autres alternatives ?

Merci

Max

Par **janus2fr**, le **14/09/2023 à 07:04**

Bonjour,

Pour une location d'un parking seul, c'est le bail qui fait loi entre les parties. C'est donc le bail qui fixe les modalités de rupture.

Par **Pierrepauljean**, le **14/09/2023 à 08:22**

la fourrière se déplacera pas

elle ne peut être sollicitée que pour une voiture volée

Par **Visiteur**, le **14/09/2023 à 11:36**

Mais si !

cf Le code de la route !

*Article R325-47*

*Version en vigueur depuis le 01 juin 2001*

*Le maître de lieux publics ou privés où ne s'applique pas le code de la route qui veut faire procéder à l'enlèvement d'un véhicule laissé sans droit dans ces lieux en adresse la demande à l'officier de police judiciaire territorialement compétent.*

Par **Max59000**, le **14/09/2023** à **11:45**

Merci Janus, Pierre, yapadequoi pour votre réponse.

Le bail stipule 'loyer payable d'avance' sans date précise

Le bail prévoit une clause résolutoire avec un délai de 48 heures.

Est-ce que, vu qu'il n'a pas payé avant le heu ... 10 du mois par exemple, je peux, via la clause résolutoire, rompre le bail (en l'informant par LR) et ensuite demander à la police de faire enlever son véhicule, s'il ne l'a pas fait de lui même dans un délai de 7 jours après réception du LR ?

Si non, quelle est la procédure que je dois appliquer ?

Merci pour votre aide

Par **Max59000**, le **18/09/2023** à **15:42**

quelqu'un peut me répondre ?

Merci