



## le bailleur d'un garage peut-il donner congé à son locataire ayant payé un trimestre d'avance ?

Par **CPECC**, le **04/10/2022** à **18:57**

Bonjour,

Je suis locataire d'un garage depuis 13 ans : le bail initial a été conclu pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction. La date anniversaire de ce contrat est le 12/05.

Les loyers sont payés d'avance, trimestriellement, par le biais d'une agence immobilière.

Le propriétaire veut vendre ce garage.

Quels sont les règles et les délais qu'il doit suivre pour me donner congé ?

Venant tout juste de payer les loyers du 4<sup>ième</sup> trimestre 2022 (octobre, novembre et décembre), est-ce que le propriétaire à le droit de me demander de libérer le garage avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ?

Merci pour votre aide.

Par **Visiteur**, le **04/10/2022** à **19:09**

Bonjour,

Ce bail est-il accessoire à un logement ou est-ce un bail uniquement pour un garage ?

A priori c'est un bail civil, donc les préavis et procédure de fin anticipée du bail doivent être précisées.

**RELISEZ LE TEXTE DU CONTRAT.**

Le fait d'avoir payé d'avance un trimestre ne donne a priori pas de garantie si par exemple un préavis de 1 mois seulement est prévu.

Dans ce cas, vous pourriez demander le remboursement de la période payée et non servie...  
Sauf si le bail dit autre chose.

Par **CPECC**, le **04/10/2022** à **19:22**

Bonjour Supprimé,

Je vous remercie pour votre réponse.

Le bail est uniquement pour le garage. Il n'est pas accessoire à un logement.

Voici ce qu'il est indiqué dans le bail concernant le congé :

*"En cas de tacite reconduction, les parties s'engagent réciproquement à accepter par lettre recommandée avec avis de réception le congé amiable que l'une ou l'autre pourra délivrer, pour le premier du mois, en respectant un préavis d'au moins un mois."*

Je ne sais pas si cela veut dire que le bailleur peut demander le congé à n'importe quel moment (en respectant un préavis d'un mois) ou si, comme pour un logement vide, il est obligé d'attendre la date anniversaire du bail pour demander le départ (avec toujours un mois minimum de préavis).

Pour résumer, est-ce que les règles valables pour un logement, le sont également pour un garage ?

Cordialement,  
Cpec

Par **Visiteur**, le **04/10/2022** à **19:44**

Pour résumer : Non.

Ce sont les clauses de votre bail qui font la loi entre vous.

Je retiens qu'il y a préavis d'un mois seulement, à tout moment puisque rien n'est précisé.

Vous pouvez toutefois demander par RAR le remboursement du trop perçu payé d'avance au delà de la date de libération.

Par **CPECC**, le **04/10/2022** à **19:46**

Merci beaucoup Supprimé.

C'est très clair.

Cordialement,  
Cpecc.

Par **Visiteur**, le **04/10/2022** à **22:10**

Avec plaisir. Bonne soirée.

Par **janus2fr**, le **05/10/2022** à **07:31**

Bonjour,

[quote]

Je retiens qu'il y a préavis d'un mois seulement, à tout moment puisque rien n'est précisé.

[/quote]

Ce n'est pas ce que je comprends :

[quote]

"En cas de tacite reconduction, les parties s'engagent réciproquement à accepter par lettre recommandée avec avis de réception le congé amiable que l'une ou l'autre pourra délivrer, pour le premier du mois, en respectant un préavis d'au moins un mois."

[/quote]

Le congé ne peut être donné que pour le 1er du mois avec un préavis minimum d'un mois. Ce n'est donc pas forcément un préavis d'un mois. Par exemple si le congé est délivré le 2 octobre, le congé sera le 1er décembre.

Par **CPECC**, le **05/10/2022** à **09:07**

Bonjour Janus2fr,

Je vous remercie beaucoup pour ces précisions.

Cordialement,  
Cpecc.