Image not found or type unknown

Place de Stationnement

Par **TiLudo**, le **27/03/2024** à **13:37**

Bonjour Mme M,

Je suis actuellement en logement social chez un Bailleur social dans une résidence senior dans le Gard .
En fait la location ou je suis est un lot qui comprends une location et une place de stationnement qui me coûte 25€ par mois .

J'ai appris récemment par un de mes voisins que son assistante sociale avait réussi à séparer sa place de stationnement du lot qui comprend appartement et place de staionnement.
De mon côté j'ai contacté sont assistante sociale pour savoir la marche à suivre et m'a conseillée d'envoyer une lettre recommandée à mon Bailleur social.
J'ai donc envoyé une lettre recommandée avec AR à mon Bailleur social en lui indiquant que je ne voulais plus de cette place de stationnement.
En retour j'ai reçu un courrier m'informant que ce n'était pas possible de dissocier la place de stationnement car cela faisait partie du même lot.

Par la suite j'ai quand même appelé la chargée de clientèle qui m'a dit que ma demande n'était pas possible et que c'était comme ça !

Je lui est rétorqué que mon voisin avait réussi à séparer sa place de stationnement et qu'il ne la payait plus.

Pour finir ma conversation elle m'a répondu que si à cette époque elle avait été la chargée de clientèle à ce moment là elle n'aurait pas acceptée.
J'ai revu l'assistance sociale qui se rendait chez mon voisin , elle m'a stipulé qu'il y avait une loi , sans en savoir plus .

Savez vous s'il vous plaît , si c'est possible de dissocier la place de stationnement de mon logement ou pas ?

Est ce qu'il existe un texte de loi ?

Merci beaucoup .
Cordialement

Par **Visiteur**, le **27/03/2024** à **14:08**

Bonjour,

Je ne vois pas de quelle loi il s'agit. Demandez à l'assistante sociale !

Toutefois si vous n'avez pas l'usage de cette place, proposez à votre bailleur qu'il vous autorise à la sous-louer à un autre résident qui aurait plusieurs véhicules.

Par **Pierrepauljean**, le **27/03/2024** à **14:22**

bonjour

le bailleur social ne peut pas imposer un emplacement de parking avec le bail d'habitation

vous faites un courrier en RAR au bailleur en demandant l'application de cet article de loi

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039784760https://www.legifrance.gouv.fr/c

depuis 2019 ce bailleur aurait pu former son personnel....

Par **beatles**, le **27/03/2024** à **15:08**

Bonjour,

Effectivement il n'existe aucune loi, en revanche il existe des jurisprudences :

- Cour de cassation du 4 mars 1992 (pourvoi n° 90-13.145) : Il faut le consentement du bénéficiaire pour supprimer un droit de jouissance exclusif sur une partuie privative qui est un droit réel.

- Cour de cassation du 25 janvier 1995 (pourvoi n° 92-19.600) : un droit de jouissance exclusif sur une partie commune ne peut ête vendu séparément de la partie privative.

Si le propriétaire d'un lot auquel est attaché un droit de jouissance exclusif sur une partie commune veut s'en séparer, ce drenier ne peut que retourner dans le giron du syndicat en tant que partie commune générale, ce qui correspondrait à l'aliénation d'un droit réel ; au vu des deux jurisprudences cela ne pourrait se faire qu'à l'unanimité.

Cdt.

Par **Visiteur**, le **27/03/2024** à **15:17**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Si le bailleur social est seul propriétaire de l'ensemble immobilier, ce n'est pas une copropriété et il n'y a donc pas de "syndicat", ni de "lot".

Par **TiLudo**, le **27/03/2024** à **15:59**

Merci pour vos réponses

Le sous-loyer, non, car personne en veut et puis les 11 autres habitants n'ont pas de véhicules ou ont déjà une place, en fait il y a 12 logements dans cette résidence, et seul les logements en impair on une place de stationnement.

La résidence appartient bien a un seul bailleur, en tout cas avec les informations que j'ai.

Donc la loi proposé par Pierrepauljean est valable ?

car suivant les autres réponses, vous dites qu'il n'y a pas de loi ?

En tout cas je vais déjà proposer ça a l'assistance social.

Par **Pierrepauljean**, le **27/03/2024** à **16:06**

je vous confirme ce que j'ai déjà mentionné plus haut

Par **Marck.ESP**, le **27/03/2024** à **17:43**

Bonjour et bienvenue sur Legavox

Oui, il serait possible de dissocier la place de stationnement d'un logement social. Selon l'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation, ci-dessus**,** la location du logement et de l'aire de stationnement sont dissociées pour les logements locatifs sociaux situés dans des immeubles collectifs produits à compter du 5 janvier 1977.

https://www.senat.fr/questions/base/2005/qSEQ051019809.html

https://www.senat.fr/questions/base/2019/qSEQ190108421.html

Sur ces bases et pour un avis parfaitement éclairé, , je vous invite à contacter **VOTRE ADIL**

Par **TiLudo**, le **28/03/2024** à **07:07**

Bonjour Marck.ESP et merci pour la bienvenue.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Je viens d'envoyer par mail en expliquant mon cas à mon ADIL comme vous l'avez souligné.

J'ai lue les liens du Sénat, si j'ai bien tout compris je pourrais le faire, mais j'espère juste que ce n'est pas seulement pour une personne qui n'a pas où plus de véhicule, car il y a un passage qui le mentionne.
Sinon que la location soit un immeuble ou des appartements individuelle ou c'est le cas chez moi, enfin individuelle si on veut car je suis dans ce qu'il appelle un Bâtiment mais en longueur sans personne au dessus, mais les places de stationnement ne sont pas adjacente à la location.

Merci à vous bonne journée à vous tous.

Par **TiLudo**, le **29/03/2024** à **12:45**

Bonjour,

J'ai eu ma réponse de mon ADIL du GARD, donc c'est mort si j'ai bien compris, car ou je suis ça se nomme SEMIGA et donc "Sociétè d'économie mixte"

Je vous la partage, ça peut toujours servir.

L'article L 442-6-4 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que:

Dans les immeubles collectifs, la location des logements à usage locatif construits au moyen de primes spécifiques, d'aides de l'État ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets, ou (L. no 2014-366 du 24 mars 2014, art. 118) «construits» à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable prise par le représentant de l'État dans le département, ne peut être subordonnée à la location d'une aire de stationnement (L. no 2019-1428 du 24 déc. 2019, art. 65) «, y compris lorsqu'elle fait l'objet d'une mutualisation».

A compter de la publication de la loi no 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions [size= 1.0em; font-weight: 300; font-style: italic][JO 31 juill.,
les locataires concernés peuvent en application des dispositions précédentes renoncer à l'usage d'une aire de stationnement.
Dans cette hypothèse, ils bénéficient d'une réduction de loyers et de charges d'un montant correspondant au prix qui leur était demandé pour la location de l'aire de stationnement considérée.

La jurisprudence (cf PJ) précise cependant d'une part que cet article ne s'applique qu'aux SA d'HLM et non aux SEM (Sociétés d'Economie Mixte) et d'autre part que le locataire n'est pas fondé à se prévaloir de l'article L 442-6-4 pour résilier partiellement son bail et refuser de régler le loyer du garage dans la mesure où la société d'HLM n'a jamais conditionné la location de l'appartement à la location concomitante du garage.

Si toutefois, vous aviez 2 contrats de location (un pour le logement et un pour l'emplacement de parking), ce qui ne semble pas être votre cas, veuillez revenir vers nous,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bien cordialement,

L'ADIL du Gard

Comme je n'ai qu'un contrat, merci à vous en tout cas et tant pis pour moi, c'est mon premier logement social et je m'en sors moins que dans le privé avec leurs charges occulte bref ça c'est autre chose...

Par **Pierrepauljean**, le **29/03/2024** à **14:02**

pouvez vous nous préciser quel texte de loi mentionne que ce n'est pas applicable aux SEM?

Par **TiLudo**, le **29/03/2024** à **18:55**

J'ai seulement ça avec la réponse que j'ai reçu.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de primes spécifiques, d'aides de l'État ou de prêts dont les caractérist
déterminées par décrets, ou construits à compter du 1er octobre 1996 aya
prise par le représentant de l'État dans le département, ne peut être sub
stationnement, y compris lorsqu'elle fait l'objet d'une mutualisation. À
n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les
peuvent en application des dispositions précédentes renoncer à l'usage
cette hypothèse, ils bénéficient d'une réduction de loyers et de charges d'u
leur était demandé pour la location de l'aire de stationnement considérée.

L'application des dispositions de l'alinéa précédent est, nonobstant
incidence sur la validité du bail conclu pour la location d'un logement.

1) Pas d'obligation de location de l'aire de stationnement. Cette mesure a pour objet de limiter la dépense de logement en n'obligeant pas les locataires à louer une aire de stationnement dont ils n'auraient pas l'usage. Il n'est pas possible d'inclure le loyer de l'aire de stationnement dans celui du logement en raison de la réglementation (APL, loyer maximum) (Rép. min. M.-F. Perol-Dumont : *JOAN*, 21 févr. 2000, p. 1190, n° 38268).

2) Application aux SA d'HLM et non aux SEM. Cet article figurant dans le livre IV relatif aux habitations à loyer modéré ne s'applique qu'aux logements collectifs précisés dans le texte appartenant à des organismes d'HLM (Rép. min. G. Montcharmont : *JOAN*, 20 nov. 2000, n° 50960, p. 6640). Il ne s'applique pas aux sociétés d'économie mixte (Rép. min. G. Carrez : *JOAN* 16 oct. 2000, n° 49148, p. 5935. ■ Cass. 3e civ., 21 févr. 2007, *Semise c/ Mme Ghazanfar : JurisData* n° 2007-037486 ; *Gaz. Pal.* 20-21 juin 2007, p. 16 ; *Bull. civ.* III, p. 27, n° 30 ; *D.* 2007, n° 11, p. 727 ; *Loyers et copr.* sept. 2007, p. 21).

3) Location possible. Le bailleur d'un immeuble conventionné à l'APL peut, quelle que soit la date de construction de l'immeuble, louer à toute personne

les emplacemen
raient pas prene
meuble ou de t
appartenant au
(Rép. min. Fran
p. 9494, n° 61257)

4) Renonciat
n'est pas fondé à
pour résilier pa
régler le loyer
société d'HLM n
de l'appartemen
garage (■ Cass.
Vaucluse Logem
D. 2007, n° 41, p.
civ. III, n° 188, p.

5) Généralis
tifs HLM. La
(L. n° 2014-366 po
nisme rénové) n
date de construc
soit celle-ci la m
seulement pour
après le 5 janvie

Art. L. 442-6-5 *(L. n° 2005-32, 18 janv. 2005 ; L. n° 2014-366, 2*
14 mars 2016 ; L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018). – Lorsque le bail de l'o
à un organisme d'habitations à loyer modéré ou géré par lui est résilié pa
paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole d'accord con
vue du rétablissement du bail vaut titre d'occupation et donne droit aux allo
rempl., Ord. n° 2019-770, 17 juill. 2019) « au 2° de l'article L. 821-1 ». D
le droit aux allocations de logement peut être étendu à la période compr
conclusion du protocole. Dans ce cas, la prescription prévue *(Mots. rempl.*
« à l'article L. 821-7 » n'est pas applicable aux paiements des allocations

L'occupant s'engage à payer régulièrement l'indemnité d'occupation et
judiciaire et à respecter un plan d'apurement de sa dette locative approuv
payeur de l'allocation et joint au protocole.

Pour permettre le respect du plan d'apurement, le représentant de l'organi
alinéa procède, en tant que de besoin, à la saisine du fonds de solidarité
dispositions de l'article 6-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la

En l'absence de dette locative, le protocole prévoit que l'occupant s'engag
d'occupation et les charges fixées dans la décision judiciaire. Ce protoc
l'organisme payeur mentionné à l'article *(Réf. rempl., Ord. n° 2019-770, 1*

La durée du protocole est de deux ans au plus. En cas de nouvelle négocia

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés