

Quelle est la différence entre un box, un parking et un garage ?

Description

Le box, le parking et le garage sont trois termes faisant référence à des modes de stationnement de véhicule très fréquemment confondus mais constituant des réalités différentes :

- Box : emplacement fermé et délimité généralement situé en souterrain.
- Parking : place de stationnement délimitée par un marquage au sol, généralement située dans un espace fermé indifféremment en sous-sol ou en plein air.
- Garage : place de stationnement destinée à des véhicules motorisés située dans un espace généralement fermé et délimité et très fréquemment située dans des lieux clos (habitations privées...).

Ces 3 modes de stationnement peuvent faire l'objet d'un [contrat de bail](#) dont les termes sont librement décidés entre les deux parties.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de contrat de location de parking](#)

Location d'un emplacement de stationnement : box, parking ou garage ?

Certains bailleurs mettent à disposition de leur locataire un emplacement de stationnement. Celui-ci peut être divers : il peut s'agir d'un box, d'un parking ou d'un garage. Attention, même si ces notions paraissent proches, des distinctions sont néanmoins à considérer d'un point de vue juridique.

Quoiqu'il en soit, l'espace de stationnement peut être indifféremment rattaché ou non à un logement. Si tel est le cas, le parking, garage ou box suivra les mêmes règles que le contrat de location.

Le cas échéant, si un contrat spécifique est conclu et/ou que l'espace de stationnement n'est annexé à aucun logement en particulier, alors le contrat de

location de box, parking ou garage relèvera du régime des contrats de louage des choses consacré par [les articles 1708 et suivants du Code civil](#).

Dans ce cas, les modalités du contrat de location de l'espace de stationnement seront librement négociées entre les parties. En particulier, le bailleur et le locataire devront s'entendre sur :

- La [durée du contrat de bail de location du box, parking ou garage](#) : celle-ci pourra être indifféremment déterminée ou indéterminée à la convenance des parties. Il est néanmoins conseillé de prévoir une durée déterminée. Par défaut, si aucune durée n'est précisée dans le contrat de location, le contrat de location sera considéré comme étant à durée indéterminée. Conclure un bail de location de parking, box ou garage pour une durée indéterminée comporte néanmoins des risques. En effet, le bail pourra être résilié à n'importe quel moment par l'une ou l'autre des parties selon les conditions de résiliation anticipée fixées dans la convention ;
- Les modalités de résiliation anticipée : notamment, [le délai de préavis](#) à respecter pour chacune des parties s'il en existe ainsi que la forme du congé requise (une [lettre de résiliation du bail de location d'un garage](#) / box / parking envoyée par recommandé avec accusé de réception par exemple) ;
- Le montant du loyer et des charges locatives (entretien, électricité notamment) ainsi que le mode de paiement envisagé par les parties (chèque, espèces, virement bancaire) ;
- Le versement d'un éventuel [dépôt de garantie](#) : à ne pas confondre avec [la caution](#), le dépôt de garantie est une somme versée par le locataire lors de la prise d'effet du bail de location d'un box, parking ou garage ;
- Les modalités de renouvellement ou tacite reconduction du bail de location d'un box, parking ou garage.

Bon à savoir : Comme tout contrat de location, le bail de location d'un box, parking ou garage peut être [verbal](#). Toutefois, il est conseillé de formaliser la convention par écrit afin de pouvoir rapporter une preuve juridique en cas de litige.

Comment distinguer un box, un parking et un garage ?

Comme nous l'avons évoqué, il existe différents types de stationnements : le box, le parking et le garage. Par abus de langage, il est toutefois commun de confondre ces trois notions.

Le box

D'un point de vue légal, un box est un emplacement fermé et délimité. Généralement, il est situé en souterrain. Dans certains cas, le box peut contenir deux véhicules. Dans ce cas, on dit qu'il s'agit d'un box double. À noter que le box peut également contenir des meubles.

Le parking

Le parking, ou plus exactement la place de parking, est délimité par un marquage au sol et se trouve généralement dans un espace fermé. La place de parking pourra être indifféremment située en sous-sol ou en plein air.

Bon à savoir : Si le parking est loué en tant qu'annexe d'un logement faisant l'objet d'un bail de location, alors [la TVA n'est pas applicable](#) au montant du loyer du parking.

Le garage

Le garage est une place de stationnement dédiée à des véhicules motorisés. Le garage est un espace généralement fermé et délimité. C'est pourquoi, il se trouve le plus souvent dans des lieux clos tels que des habitations privées.

Bon à savoir : dans le cadre de la location d'un garage, [un état des lieux du garage](#) devra être annexé au contrat de location.

La destination du garage est précisée par [l'arrêté du 31/01/1986](#) relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Toutefois, si le garage est en copropriété, alors son usage et sa destination seront définis dans le règlement de copropriété. Les dispositions du règlement s'appliquent au bailleur et au locataire. Tout manquement (modification de destination notamment) pourra donc être sanctionné.

Bon à savoir : en cas de sinistre à déclarer dans un garage en copropriété, il faudra faire jouer l'assurance de copropriété.

Box, parking, garage : définir le type de stationnement dans l'annonce de location

Lorsque le bailleur souhaite mettre en location son espace de stationnement, il convient de bien définir les caractéristiques de celui-ci afin de satisfaire la demande

du locataire.

En particulier, il sera important de préciser s'il s'agit d'un box, d'un parking ou d'un garage dans l'annonce de location ainsi que dans le contrat de location. Cela évitera au candidat locataire de se déplacer pour un bien qui ne correspondait pas à ses critères de recherche.

Par ailleurs, l'annonce de location devra également préciser les spécificités de l'espace de stationnement : sa situation, sa superficie en m², le montant du loyer et des charges, s'il est dans un espace clos, délimité ou en plein air, etc. Le bailleur sera tenu d'être le plus exhaustif et le plus précis possible afin de répondre aux demandes des candidats locataires.

Avantages et inconvénients de la location d'un box, d'un parking ou d'un garage

Afin de choisir l'emplacement de stationnement le plus utile, le locataire devra définir les critères qui correspondent à son besoin. Par exemple, une place de parking est destinée à un usage quotidien et exclusivement dédiée aux véhicules motorisés. En revanche, dans un box, en plus du stationnement, il est possible de stocker des meubles.

Il convient également de prendre en considération les avantages et les inconvénients de chacun de ces emplacements de stationnement. En général, les garages et les box sont réputés pour être plus sécurisés. En effet, ils sont le plus souvent situés dans des endroits clos et délimités.

A contrario, la place de parking peut être située en souterrain mais également en plein air, ce qui présente plus de risques de vol. C'est pourquoi, si le parking fait l'objet d'un contrat de location indépendamment de tout logement, alors le locataire sera sommé d'[assurer le bien](#) (responsabilité civile, garantie incendie, etc.).

Bon à savoir : si le [parking est loué en annexe d'un logement](#), alors il suffira que le locataire contacte son assureur afin de demander une extension du contrat d'assurance.

L'assurance du box et du garage est également requise. Comme vu précédemment, le box peut également contenir des meubles à la différence du parking et du garage. Dans ce cas, le locataire devra veiller à assurer les biens entreposés dans le box en cas de vol ou d'incendie par exemple.

Cependant, en contrepartie des avantages énoncés ci-avant, le montant du loyer d'un box ou d'un garage est plus élevé que celui d'une place de parking.

À noter : La [location d'un garage sans bail](#) est envisageable car le contrat de bail n'est soumis à aucune réglementation spécifique. Ainsi les clauses du contrat de location peuvent être librement négociées par le bailleur et le locataire.