

Le bail de location d'un parking ou d'un garage

## Description

Le [bail de location](#) pour un parking ou un garage est soumis à de nombreuses règles. Qu'il s'agisse d'un parking ou d'un garage, le contrat de location est le même. Les règles diffèrent selon que la location est liée à un bail d'habitation ou pas.

**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](#)

## Pourquoi signer un bail de location pour un parking ?

Le bail de location de parking est un document signé entre le bailleur et le locataire d'un emplacement de stationnement comme une place de parking ou un garage.

Le bailleur doit signer un contrat de location avec son locataire. Le bailleur s'engage à laisser au locataire l'usage d'une place de parking moyennant un loyer.

La signature du contrat protège le locataire des abus du propriétaire et fixe les règles de la location.

## Le cas du parking loué indépendamment du logement

Il n'existe aucune réglementation spécifique concernant la location des parkings et garages. Le droit commun de la location s'applique à cette location qui n'a pas pour but d'être habité. Le [droit commun des baux](#) est régi aux [articles 1708 du Code civil et suivants](#).

Il convient d'établir les droits et obligations du locataire en accord avec le Code civil.

**A noter :** Des clauses considérées comme "abusives" par les juridictions peuvent être annulées.

## Le cas du parking lié à un logement

Si la place de parking est à louer en complément d'un logement, aucun bail spécifique

---

est à prévoir. La place de parking doit être mentionnée dans le bail d'habitation. Sa location doit obéir aux mêmes règles que le bail d'habitation.

Ces règles valent indépendamment du fait que le logement soit loué vide ou meublé.

## **Sous quelle forme le bail de location doit-il être formé ?**

Le code civil autorise que le contrat de bail d'un parking ou garage soit conclu sous deux formes. Cependant, il est plus courant que ces baux de location fassent l'objet d'un contrat de location écrit. Le contrat de location écrit permet d'éviter et limiter les conflits.

Il est donc quasiment obligatoire d'utiliser un contrat de location gratuit ou payant pour louer votre box ou garage. Le contrat doit être signé par les deux parties. Le propriétaire comme le locataire repartent avec un exemplaire chacun.

## **Quels sont les éléments qui doivent figurer dans le contrat de location d'un parking ?**

Le propriétaire du garage doit fournir le contrat de location pour son garage. Le bail du garage fixe les règles de la location. Il est possible de modifier le contrat de location à condition que les deux parties soient d'accord.

### **La désignation des parties et l'objet du contrat**

Le bail de location d'une place de parking ou garage doit mentionner les droits et obligations ainsi que les coordonnées complètes du propriétaire et locataire.

De plus, le contrat de location doit contenir une description comme le numéro de place, l'adresse, le moyen d'accès...

### **La durée du contrat**

La durée du bail d'un parking ou garage est libre. Il est possible de louer à la journée, au mois ou à l'année. En moyenne, la durée d'un contrat de location est d'une année.

## Le renouvellement du bail

Aussi, ce contrat peut être reconduit tacitement. Si aucune des parties ne décide de rompre le contrat, celui-ci est renouvelé automatiquement à la date anniversaire de la signature du contrat.

## Le montant du loyer

Le montant du loyer est librement fixé par les parties. Les prix varient d'une ville à l'autre. Les charges locatives de la copropriété dans laquelle se situent les parkings ou les boxes peuvent être incluses dans le contrat de location du garage.

La taxe d'habitation est due par le locataire si son logement est situé à moins de 1km du garage.

## La révision du loyer

La [révision du loyer](#) est encadrée par une clause dans le contrat de location du parking ou garage. Les révisions, qui sont en général des augmentations, se font à la date anniversaire du bail de location du garage et ne doivent pas excéder la hausse de l'indice de référence des loyers.

**A noter** : Le montant du [dépôt de garantie](#) est libre. Il doit au minimum couvrir les coûts de clés et du badge magnétique.

## La résiliation du bail

La [lettre de résiliation](#) est obligatoire pour résilier le contrat de bail d'un parking.

### La résiliation par le propriétaire

Si le bailleur loue un garage en annexe d'un logement, le délai de préavis de résiliation du bail est le même que celui du bail d'habitation. En principe, le délai de préavis est de 6 mois.

La lettre de résiliation doit être envoyée par le locataire au propriétaire par lettre recommandée avec accusé réception.

Si le garage est loué indépendamment, la durée de préavis dépend du bail. En cas de

contrat de location à durée indéterminée, la durée de préavis est prévue par le contrat de location. En cas de contrat de location à durée indéterminée, le délai de préavis est de 6 mois.

## **La résiliation par le locataire**

En principe, le délai de préavis est de 3 mois. Il existe une exception pour les logements dans les zones tendues où le délai de préavis est de 1 mois. Le locataire doit envoyer une lettre recommandée avec accusé réception à son bailleur.

S'il n'existe pas de bail écrit, il convient aux parties de se mettre d'accord sur les modalités de fin de location.

## **FAQ**

### **Quel est le délai maximum pour procéder à une révision de loyer?**

La révision annuelle du loyer doit être effectuée dans l'année qui suit la date de révision du bail. Il n'y a plus de rétroactivité pour la révision annuelle du loyer. En effet, à l'écoulement du délai d'un an, le propriétaire ne peut plus réclamer au locataire la révision de loyer non appliquée.

### **Quand réviser le loyer d'un bail d'habitation?**

Un loyer peut être révisé une seule fois par an. Selon les mentions contenues dans le bail, le loyer peut être révisé à la date d'anniversaire du contrat ou selon une date prévue par une clause. A titre exceptionnel, le loyer peut être majoré en cours de bail si le propriétaire réalise des travaux d'amélioration.

### **Que faire en cas de désaccord sur la révision du loyer?**

Si le locataire et le bailleur sont en désaccord sur le montant du loyer révisé ou le mode de calcul, au préalable il convient d'en discuter. Si cela est impossible, le locataire peut envoyer un courrier LRAR avec une mise en demeure en justifiant ses

propos. Si cela est toujours insuffisant, il est possible de saisir un conciliateur ou la Commission départementale de conciliation. En dernier ressort, il faudra saisir le Juge des contentieux de la protection, au sein du tribunal judiciaire.