

Le préavis pour une location de garage : mode d'emploi

Description

Un locataire d'un emplacement de stationnement, de [parking ou de garage](#) ayant l'intention de quitter les lieux et mettre fin au contrat, est tenu d'en informer son propriétaire. Cet avertissement préalable est aussi appelé préavis. De même un propriétaire souhaitant récupérer son emplacement devra lui aussi prévenir (ou donner congé) son locataire par un préavis. Ce préavis peut s'accompagner d'un délai obligatoire à respecter.

Le délai de préavis d'un emplacement de stationnement, de parking ou de garage dépend de sa complémentarité ou non à un bail d'habitation.

- Si l'emplacement est connexe à un bail d'habitation, ses modalités de résiliation seront alignées à celles du contrat de location du logement. Pour rappel le **préavis d'un bail d'habitation est de trois mois en règle générale et d'un mois dans certains cas**. L'emplacement de parking, le stationnement ou le garage devra figurer au sein du contrat de bail d'habitation en tant qu'accessoire au logement, sa location prendra fin selon les conditions prévues par le bail d'habitation.
- Si l'emplacement est une location seule et séparée, ses modalités et son **délai de préavis peuvent être librement fixés** par le bailleur et le locataire. Il est cependant conseillé de procéder par un contrat de location écrit. Il est d'usage que le préavis pour une location d'un [box, un parking ou un garage](#) ou d'un stationnement soit d'un mois, cependant ce délai peut varier en fonction de l'accord que les parties ont conclu.

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 !

La location d'un emplacement liée à un Bail d'habitation

Quel est le délai de mon préavis si je suis locataire ?

Communément le délai de préavis du locataire d'un bail d'habitation, et donc du

garage accessoire, est de 3 mois, cependant plusieurs exceptions existent.

Nombre de situations permettent de réduire le délai de votre préavis à 1 mois :

La situation géographique

Pour savoir si votre préavis sera de trois mois ou d'un mois il faut déterminer si vous êtes en zone tendue. Si votre location est en zone tendue votre préavis sera réduit à un mois.

Pour cela il suffit de rechercher votre zone [ici](#).

La situation professionnelle

En fonction de votre situation professionnelle le délai de préavis peut être réduit à un mois. Par exemple, si vous êtes contraint de déménager en cas de perte involontaire d'emploi, de mutation professionnelle, de reprise d'emploi ou de premier emploi vous pouvez prétendre à un délai réduit d'un mois au lieu d'un délai initial de trois mois.

La situation personnelle

Différentes situations personnelles permettent de profiter d'un délai réduit. Si vous êtes bénéficiaire du RSA, que vous êtes titulaire des allocations aux adultes handicapés, que votre état de santé exige un déménagement rapide, ou que vous comptez emménager en Habitation à Loyer Modéré (HLM) votre préavis est d'un mois.

Enfin il est possible de demander une réduction du délai de préavis directement à votre propriétaire, néanmoins celui-ci restera libre de la refuser.

Quel est le délai de mon préavis si je suis propriétaire ?

Le bailleur d'un emplacement de type garage, stationnement ou parking attaché à un logement doit respecter un délai de préavis identique à son bail d'habitation, donc de 6 mois (le délai de préavis d'un bailleur envers son locataire étant communément de 6 mois), ce long délai a été instauré afin d'éviter qu'un locataire puisse se retrouver sans logement du jour au lendemain.

Quelles sont les règles que je dois respecter avant d'envoyer ma lettre de résiliation si je suis locataire ?

Contrairement au propriétaire, le locataire peut envoyer son préavis quand il le souhaite. Ainsi même si un bail est prévu pour 3 ans, celui-ci peut demander à quitter les lieux avant l'expiration du bail.

Enfin il est important de tenir compte des règles de présentations et de formes obligatoire en rédigeant votre lettre, pour cela vous pouvez demander à nos équipes de rédiger votre lettre personnalisée en cliquant ici.

Quelles sont les règles que je dois respecter avant d'envoyer ma lettre de résiliation si je suis propriétaire ?

Un propriétaire doit envoyer sa lettre de résiliation 6 mois avant l'expiration du bail, en effet contrairement au locataire celui-ci ne peut résilier son contrat qu'à l'expiration du bail. Ainsi si un bail de location de garage est prévu pour 3 ans, le propriétaire ne pourra enjoindre son locataire à quitter les lieux qu'aux termes de celui-ci. De plus vous devez justifier d'un motif valable.

Enfin il est important de tenir compte des règles de présentations et de formes obligatoire en rédigeant votre lettre, pour cela vous pouvez demander à nos équipes de rédiger votre lettre personnalisée en cliquant ici.

Quelle est la durée de validité d'un contrat de location de parking lié à un bail d'habitation ?

La [durée de location d'un emplacement de parking](#) lié à un bail d'habitation est accessoire à celle du contrat de location du logement, il durera donc le temps de votre bail d'habitation. Il faudra vous référer au tableau pour connaître la durée de celui-ci.

Le montant du Loyer :

L'augmentation du prix de l'emplacement est aussi liée aux règles du bail d'habitation. Par exemple, un logement privé peut être révisé si une clause le prévoit mais seulement une fois par an.

La sous-location d'un emplacement de stationnement lié à un bail d'habitation :

Il est possible de louer l'emplacement avec un [contrat de sous-location](#) avec une autorisation du propriétaire, de plus elle ne doit pas dépasser le montant que vous

verser pour cette même location. Pour sous-louer l'emplacement de votre garage, parking ou stationnement il est nécessaire de procéder par un contrat écrit. Ce document devra contenir plusieurs éléments (Montant des loyers, durée du contrat, conditions de préavis...).

Location d'un emplacement loué seul ou sans bail

Quel est le délai de mon préavis si je suis locataire ou propriétaire ?

Un emplacement loué seul n'est pas soumis à des contraintes spécifiques, seul le droit commun du bail doit être respecté. Il apparaît libre au propriétaire et au(x) futur(s) locataire(s) de fixer eux-mêmes : le montant du loyer, les conditions de révision du loyer, ainsi que la durée du bail. Le délai moyen de préavis d'un emplacement comme un parking ou un garage seul et non accessoire est d'un mois, cependant celui-ci reste fixable librement par les parties.

Quelles sont les règles que je dois respecter avant d'envoyer ma lettre de résiliation ?

Si je suis locataire je n'ai aucune règle à respecter avant d'envoyer mon préavis si ce n'est le respect du délai de préavis. Cependant si je suis propriétaire, je dois attendre l'expiration du bail pour demander congé à mes locataires en plus de respecter le délai de préavis. Par exemple si je suis propriétaire d'un garage seul, et que j'ai fixé le délai de préavis à un mois, je ne pourrais envoyer mon préavis qu'un mois avant l'expiration du bail.

Enfin il est important de tenir compte des règles de présentations et de formes obligatoire en rédigeant votre [lettre de résiliation de bail de location d'un garage](#). Pour cela vous pouvez demander à nos équipes de rédiger votre lettre personnalisée en cliquant ici.

La sous-location d'un emplacement de parking ou de stationnement seul

Les règles en termes de sous-location restent les mêmes que pour la sous-location d'un emplacement lié à un bail d'habitation. Il faut donc là aussi une autorisation du propriétaire, et un montant mensuel de la sous-location de l'emplacement inférieur au montant mensuel versé initialement au propriétaire. Il est fortement conseillé de rédiger le contrat par écrit.

Pensez bien à également résilier l'assurance liée à votre garage si vous aviez [assuré votre garage en location](#) !

Zoom : Si vous souhaitez procéder à la rédaction d'un bail de location, n'hésitez pas à recourir au [modèle de bail de location de garage](#) mis à votre disposition par LegalPlace. Vous pourrez alors facilement le personnaliser, en remplissant un questionnaire en ligne. Cela vous permettra ainsi de disposer d'un contrat de location entièrement adapté à votre situation.