

La location d'un stationnement

Article juridique publié le 16/05/2018, vu 633 fois, Auteur : [LA CHASCUNIERE](#)

I. La différence entre un parking, un box et un garage : la nature du stationnement

Lorsque vous mettez votre espace de stationnement en location, il est important de bien préciser de quel type de stationnement il s'agit dans votre annonce ainsi que dans le contrat de location de parking.

En effet, le stationnement peut prendre plusieurs natures :

- Le parking délimité par un marquage au sol dans un espace fermé (en sous-sol par exemple) ou à ciel ouvert sera qualifié de place de parking ou de stationnement.
- En revanche, s'il s'agit d'un espace fermé, c'est à dire délimité par des murs, et dans en sous-sol d'un parking, il s'agira d'un box. Si le box est prévu pour deux véhicules, vous pouvez préciser qu'il s'agit d'un box double.
- La place de parking fermée, délimitée par des murs et dans une maison ou une habitation individuelle pourra quant à elle être qualifiée de garage.

II. Le contrat de location d'un stationnement

Si la place de parking, de stationnement ou le box est louée à titre accessoire de la location d'un logement (contrat de location non meublé ou contrat de location meublé), alors il n'est pas nécessaire de prévoir de contrat spécifique : la location du parking sera encadrée par les règles qui s'applique à la location du logement.

Le parking sera ainsi considéré comme une annexe du logement et ainsi, il sera soumis aux mêmes termes que le bail d'habitation, notamment en ce qui concerne la durée du bail, l'augmentation du loyer, le congé, l'interdiction ou l'autorisation de sous location, etc.

Si le parking n'est pas mentionné en tant qu'annexe, ce sera au juge, en cas de conflit entre le locataire et le bailleur, de déterminer s'il s'agissait d'une annexe ou non.

Il arrive en effet, par exemple, que le locataire souhaite rattacher au bail d'habitation la location d'un parking ou d'un garage qui n'était pas mentionné dans le contrat.

Le juge se référera principalement à ce qu'à été l'intention des parties au moment de la prise en location du logement ou du parking.

Si, par exemple, le parking est bien mentionné dans le bail mais que les parties ont stipulé des conditions différentes à celles applicables pour le logement (notamment en terme de durée, ou avec un loyer distinct), alors il pourra être considéré que la location du parking était régie par ses propres règles comme la durée de la location et le contrat distinct du bail d'habitation.

De la même manière, si le parking, même s'il est situé au sein même de l'immeuble où se trouve le logement, n'a été loué au locataire que postérieurement au logement, il pourra être considéré qu'il s'agissait d'une location distincte.

Il est important en toutes hypothèse que l'intention des parties soit claire dès la conclusion du bail d'habitation ou, si le parking est loué ultérieurement, de bien préciser s'il est mis en bail à titre d'annexe au logement ou non.

Le contrat de location de parking est un bail au titre duquel un propriétaire met à la disposition d'un locataire un emplacement

de stationnement Le contrat de location de parking est soumis au droit commun de la location prévu par le Code civil (à l'exception de certaines règles d'ordre public applicable).

En pratique, il sera conclu par écrit et répondra à un certain nombre de règles d'usage, que l'on retrouve dans la majorité des contrats de location de parking. Le loyer de la location d'un parking est librement fixé.

Il en va de même pour le paiement du loyer qui peut être hebdomadaire ou mensuel, payable en début ou en fin d'échéance.

La durée du bail est libre. Afin de donner de la souplesse au bailleur, il est d'usage de stipuler une période courte (par exemple 3 ou 6 mois), avec tacite reconduction.

Le bailleur peut également exiger (dans le contrat de location) le versement d'un dépôt de garantie dont le montant est librement fixé.

Le dépôt de garantie est restitué au locataire en fin de bail, sauf à ce que le parking ait subi des dégâts du fait du locataire, en particulier les moyens de fermeture du local qui, en pratique, sont les équipements qui seront les plus observés.

Le contrat doit enfin comporter un certain nombre d'annexes obligatoires parmi lesquelles un état des lieux, une notice d'information imposée par la Loi Alur, destinée à mieux informer les parties sur leurs droits et obligations et constituée par l'arrêté du 29 mai 2015. Le décret du 26 août 1987 fixe par ailleurs en son annexe la liste des charges récupérables qu'il sera possible d'annexer à votre bail.

Un dossier de diagnostics techniques doit impérativement être annexé au bail commercial (risques naturel et technologiques, performance énergétique, etc.). Prévoyez de faire réaliser les diagnostics nécessaires.

La durée de location d'un parking dépend si le parking est une annexe du bail de location ou fait l'objet d'un contrat spécifique.

III. La durée de la location d'un parking

Retrouvez cet article sur notre [blog](#)