Faut-il assurer le parking ou le garage annexé au logement loué ?

Description

Assurer un garage en location permet de se prémunir contre divers événements pouvant dégrader le garage lui-même, les biens qu'il contient et même en cas de dommages causés à autrui.

En cas de location d'un box, parking ou garage le locataire doit justifier d'un contrat d'assurance sur le bien.

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 !
Modèles de contrats de location

Qu'est-ce qu'une assurance pour louer son garage ?

Une assurance pour un garage est, à l'instar d'un logement, un contrat d'assurance permettant **d'être couvert chaque mois en cas de sinistre**.

Ainsi, en cas de dommages de différentes natures prévus dans le contrat, l'assurance prendra en charge votre indemnisation et le cas échéant celle des tiers.

Dans ce cas, le contrat d'assurance pour un garage permet :

- D'être couvert en cas de dommage causé à autrui ;
- De protéger le matériel stocké dans le garage ;
- D'avoir une couverture complète grâce au contrat d'assurance multirisques habitation ;
- D'être assuré en tant que propriétaire non occupant (PNO).

Bon à savoir : le garage, le box indépendant ou encore la place de parking sont 3 solutions de stationnement différentes. Le garage est généralement annexé directement au logement, le box n'est pas forcément rattaché au logement et peut se situer dans un parking souterrain mais est fermé et délimité, enfin la place de parking est délimitée par un marquage au sol.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Assurer un garage en location est-il obligatoire ?

Lorsque le garage est loué, le locataire doit l'assurer. Toutefois, il faut distinguer selon que :

- Le garage est annexé au logement loué ;
- Le garage est loué seul.

Le garage est loué annexé au logement

Dans le cas d'un garage annexé au logement, en règle générale **une extension de l'assurance habitation suffit** lors de la conclusion d'un tel contrat pour le logement.

En effet, si le garage est loué à titre d'accessoire du logement, il n'est pas obligé de créer un contrat spécialement dédié au stationnement, une seule mention en annexe du logement peut suffire.

De ce fait, la location du garage est soumise aux mêmes règles que celle du logement d'habitation en terme :

- De durée du bail de location ;
- De modalités pour donner congé ;
- D'augmentation du loyer, etc.

Toutefois, le garage qui n'est pas expressément défini comme étant une annexe du logement devra faire l'objet soit d'un rattachement au contrat d'assurance habitation, soit d'un contrat d'assurance à part entière.

Attention : ces dispositions ne s'appliquent qu'à la location de parking ou de box. Il n'est pas obligatoire de souscrire une assurance garage si vous êtes propriétaire de ce dernier même si cela est conseillé.

Le garage est loué seul

A l'inverse, si le garage ou le box est loué indépendamment de tout logement, **le propriétaire peut souscrire une assurance propriétaire non occupant.**

De plus, le locataire en, cas de location de ce garage/ box doit souscrire, *a minima*, une assurance de responsabilité civile.

© 2023 LEGALPLACE SAS

A noter : la location d'une place de stationnement dans un parking privé ne nécessite pas obligatoirement une extension du contrat d'assurance initial, car de telles places sont généralement couvertes par l'assurance de la copropriété.

Qui doit assurer un garage en location ?

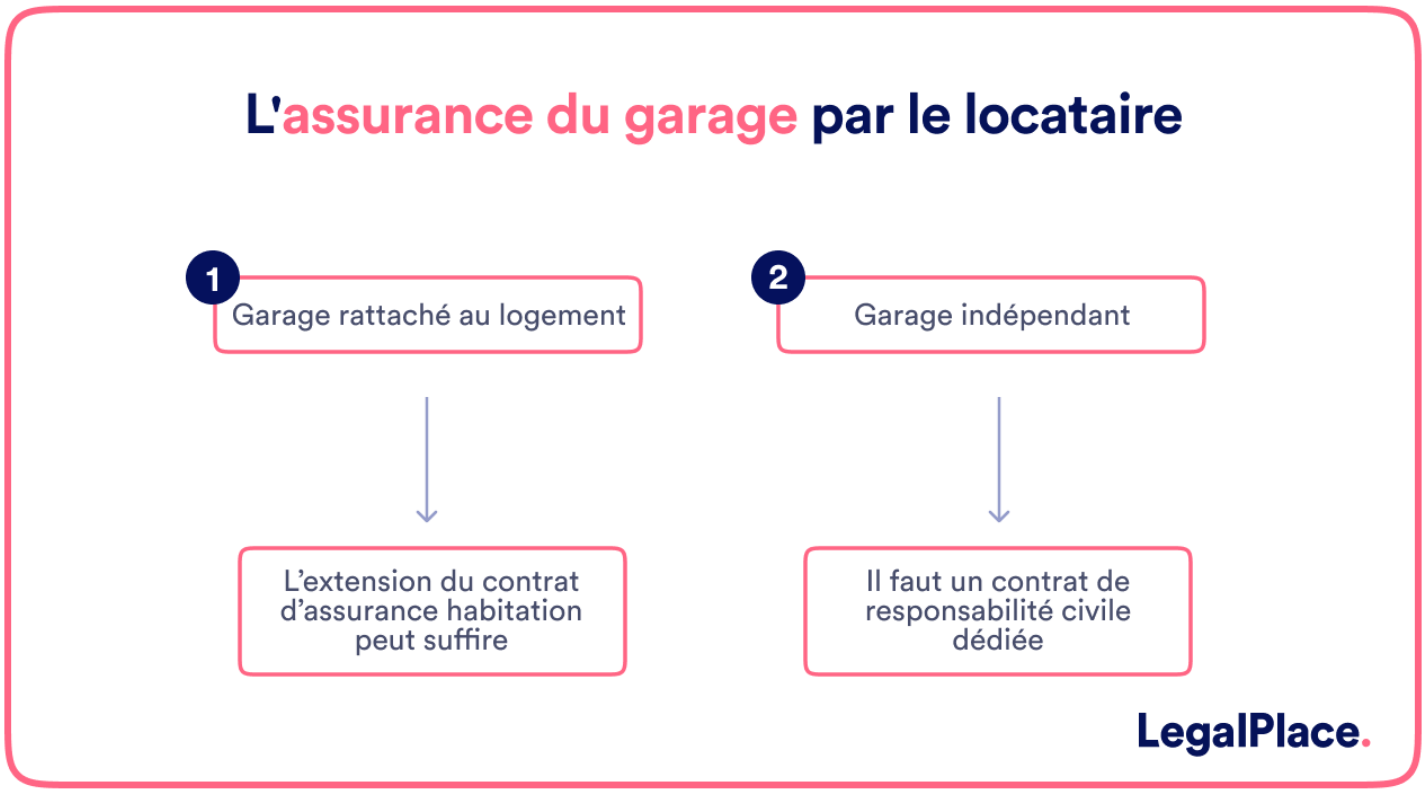
Puisqu'il est obligatoire d'assurer un garage en location, **cette obligation incombe au locataire.** Ce dernier doit ensuite fournir une attestation d'assurance au bailleur.

Malgré cette obligation, l'assurance n'est pas aussi importante que pour un logement d'habitation.

En règle générale, pour assurer un garage en location une assurance de responsabilité civile est suffisante afin de couvrir les éventuels dégâts occasionnés aux personnes et aux biens.

Toutefois, si vous souhaitez souscrire une assurance plus complète, rien ne vous y empêche.

A noter : pour se prémunir en cas de dommage causé à autrui, le propriétaire peut souscrire une assurance PNO. De plus, il peut aussi opter pour une assurance loyers impayés si le contrat le propose.



© 2023 LEGALPLACE SAS

Assurer un garage en location : combien ça coûte ?

Si l'assurance du garage ou du box peut avoir lieu grâce à une extension de votre contrat d'assurance habitation, la cotisation annuelle du contrat initial peut rester la même ou subir une très légère augmentation.

Si le garage, ou le box doit faire l'objet d'un autre contrat d'assurance, une assurance de responsabilité civile, les prix ne sont généralement pas très élevés.

Dans ce cas, vous pouvez contacter plusieurs assureurs afin d'obtenir des devis et de comparer le plus intéressant en opposant les garanties proposées et les prix pratiqués.

Zoom : Si vous souhaitez louer un logement et annexer un parking à cette location, LegalPlace vous propose des modèles de contrat de location. En répondant à un questionnaire personnalisé, les clauses s'insèrent automatiquement dans le contrat. Il ne vous restera plus qu'à télécharger et imprimer votre contrat.

Quelles sont les conséquences en cas de défaut d'assurance ?

En cas de défaut d'assurance de la part du locataire, si le parking est couvert par une assurance de copropriété, cette dernière peut indemniser à titre subsidiaire.

Attention toutefois, ce contrat peut mentionner des **exclusions de garantie ainsi que des franchises** importantes.

Enfin, si le garage est entièrement soumis à une obligation d'assurance de la part du locataire, le responsable du dommage devra indemniser personnellement les victimes.

FAQ

Est-il obligatoire d'assurer un garage annexé à une maison individuelle ?

Oui, il s'agit d'une obligation pour le locataire. En principe, si votre garage est accolé à votre maison, la garantie sera comprise dans votre assurance habitation. S'il ne l'est

© 2023 LEGALPLACE SAS

pas pour une quelconque raison, il faut contacter votre assurance afin de le faire figurer sur le contrat d’assurance.

Qui est soumis à l'obligation d'assurance concernant un garage ?

Dès qu'un garage est loué, le locataire est tenu de l'assurer. S'il est rattaché au logement, il peut faire l'objet d'une extension du contrat d'assurance habitation. En revanche, s'il est trop éloigné du logement, il doit faire l'objet d'une assurance à part entière. Quant à lui, le propriétaire peut souscrire une assurance PNO.

La taxe d'habitation est-elle due pour un garage ?

Dans le cas où les garages, remises et parking privatifs se trouvent à moins d'un kilomètre d'un logement, ils sont considérés comme des dépendances immédiates, donc imposables à la taxe d'habitation.

© 2023 LEGALPLACE SAS