La location d'un garage sans bail

Description

Il est possible de louer un garage ou un espace de stationnement en extérieur sans rédiger un [bail](#). Ce type de location peut tout à fait être conclu à l'oral. C'est alors le code civil qui fixe les règles de la location.

Toutefois, il convient de savoir que l'inexistence d'un contrat écrit peut léser le propriétaire sur le long terme. Étant donné qu'aucun document ne fait mention des modalités de la location, le locataire pourrait facilement commettre des abus et le bailleur n'aura aucune voie de recours sinon la résiliation de [l'accord verbal](#).

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](#)

Le contrat de location d'un garage doit-il être écrit ou oral ?

Dans la pratique, les propriétaires mettent tout en œuvre pour éviter une location de garage sans bail. En l'absence d'un contrat écrit, **le locataire pourra mettre fin à l'accord de manière inattendue**.

Si certains s'accommodent de la situation, la location d'un garage sans bail posera rapidement problème à l'acheteur lors de la vente du bien. L'acquéreur reprendra de plein droit les baux en cours. Puisqu'aucun contrat n'aura pas été établi avec certains locataires, le nouveau propriétaire devra demander à ces derniers de quitter les lieux s'ils n'acceptent pas les nouvelles conditions de location. Pourtant, **cela implique le plus souvent la réévaluation du montant du loyer**, ce qui entraîne des conflits d'entrée de jeu pour le repreneur.

Que dit la loi à propos de la location d'un garage sans bail ?

La loi permet sans aucune exception la location d'un garage sans bail. Dans ce cas

précis, les deux parties discutent des modalités de la location et **le locataire occupera les lieux d'un commun accord**. Si cette solution a l'avantage d'être pratique, elle présente de nombreux inconvénients pour le propriétaire.

L'occupant pourra **user du garage tel qu'il le souhaite**. De plus, il peut à tout moment décider de mettre fin à cette location. Le [bail verbal](#) rend donc précaire toute location. D'où l'intérêt de régulariser la situation au plus vite au risque de devoir louer le bien à une autre personne.

Que faut-il savoir sur le bail de location d'un garage ?

Le contrat de location d'un garage doit être dûment établi par les deux parties. Ce document garantit au locataire et au propriétaire la jouissance de leurs droits fondamentaux. Même s'il est permis de fixer librement les modalités de la location, **il convient de connaître les règles à respecter pour que ce type de bail soit valide auprès des autorités compétentes**.

Réglementation appliquée à la location

En règle générale, le contrat de location d'un garage ou d'un parking **relève du droit commun** et plus précisément des [Articles 1708 à 1711](#) du Code civil. Toutefois, la location sera régie par d'autres dispositions légales si l'espace de stationnement en question fait partie d'un logement ou d'un local professionnel.

Dans le cas où le garage est l'accessoire d'un bien à usage d'habitation, les deux contractants doivent se référer à la loi du 6 juillet 1989 et [la loi Alur](#) du 24 mars 2014. S'il est incorporé à un local loué par des professionnels ([bail professionnel](#)), il faut que les deux parties respectent les dispositions prévues par le Code de commerce concernant les baux commerciaux.

En substance, ces distinctions n'ont que **peu d'incidence sur les conditions générales de la location**. Le fait que le garage fasse partie d'un logement ou d'un local professionnel obligera le locataire à louer cet espace pour une période plus ou moins longue au même titre que le bien initialement visé par la location.

La **durée minimale de location** sera ainsi portée à :

- 1 an pour le garage rattaché à un logement non meublé ;
- 3 ans dans le cas d'un logement meublé ;
- 6 ans pour un local commercial ;

- 9 ans pour un local à usage professionnel.

Clauses à insérer dans le bail

Comme cité précédemment, la location d'un garage sans bail peut priver le propriétaire (ou le locataire) de certains de ses droits en l'absence de contrat écrit. Pour préserver les deux parties, il faut absolument **aborder les sujets suivants dans les clauses du contrat** :

- L'objet du contrat ;
- Les bénéficiaires de la location ;
- La durée de la location ;
- Les [modalités de renouvellement du bail](#);
- Les dispositions à prendre en cas de décès de l'un des contractants ;
- Le montant du loyer et des [charges locatives](#);
- Les obligations du locataire en matière d'assurance ;
- Les principales obligations des deux parties ;
- Les conditions permettant une [résiliation](#) unilatérale du bail ;
- Les circonstances écartant la responsabilité du locataire en cas de sinistre.

Bon à savoir : dans le cas où plusieurs personnes louent le garage, il est possible d'insérer une clause régissant les rapports qu'entretiennent ces locataires.

Reconduction ou bien renouvellement du bail

Au terme du contrat de location, le bail peut être reconduit de manière tacite sans qu'aucune des parties ne règle une formalité particulière. Toutefois, si les dispositions contractuelles le prévoient, le locataire pourrait être amené à contacter le propriétaire pour le [renouvellement du bail](#).

FAQ

Quel bail pour la location d'un garage ?

Si le principal concerné loue séparément le garage, il sera question de rédiger un contrat moins contraignant qu'un bail d'habitation. Cependant, la location d'un garage sans bail reste envisageable et sera même pratique si le locataire est un proche. Si l'espace de stationnement est loué avec un logement, les conditions de la location

seront abordées en annexe du bail d'habitation.

Comment résilier un bail ?

Les conditions de résiliation d'un bail sont définies par les dispositions contractuelles. Toutefois, le locataire ou le propriétaire peut librement résilier ce contrat de location dans la majorité des cas. Il suffira alors d'annoncer sa décision à l'autre partie par l'envoi d'un simple courrier. Malgré tout, il faudra absolument respecter les conditions de préavis.

Qui doit assurer un garage en location ?

Dans la majorité des cas, c'est au locataire de souscrire une assurance pour couvrir d'éventuels dommages. Une simple assurance responsabilité civile suffit la plupart du temps.