

GILLETTA

DE SAINT JOSEPH

Notaires

24, rue de l'Hôtel des Postes - B.P. 1760
06016 NICE CEDEX 01
04 92 17 34 34

gillettadesaintjoseph@notaires.fr

<http://gillettadesaintjoseph.notaires.fr>

Très courus, les parkings

Avec une rentabilité de 6 à 8 % par an et une demande en constante évolution, l'achat de parking attire de plus en plus d'investisseurs. Analyse de cette nouvelle manne.

Ces dernières années dans les grandes villes, de nombreux stationnements ont été supprimés ou transformés pour laisser la place aux deux roues et aux transports en commun (tram, couloirs de bus...). Résultat : la quête de place de stationnement à louer et à acheter connaît un véritable engouement.

» Un investissement réduit

L'investissement dans l'immobilier nécessite en général un capital important. L'achat d'un parking ou d'une place de

stationnement est beaucoup plus accessible. Comptez de 15 000 € à 50 000 € à Paris et en petite couronne et de 3 000 € à 15 000 € en province. Le montant des loyers mensuels s'échelonne selon la qualité du bien entre 50 € et 500 €, voire plus pour des emplacements rares.

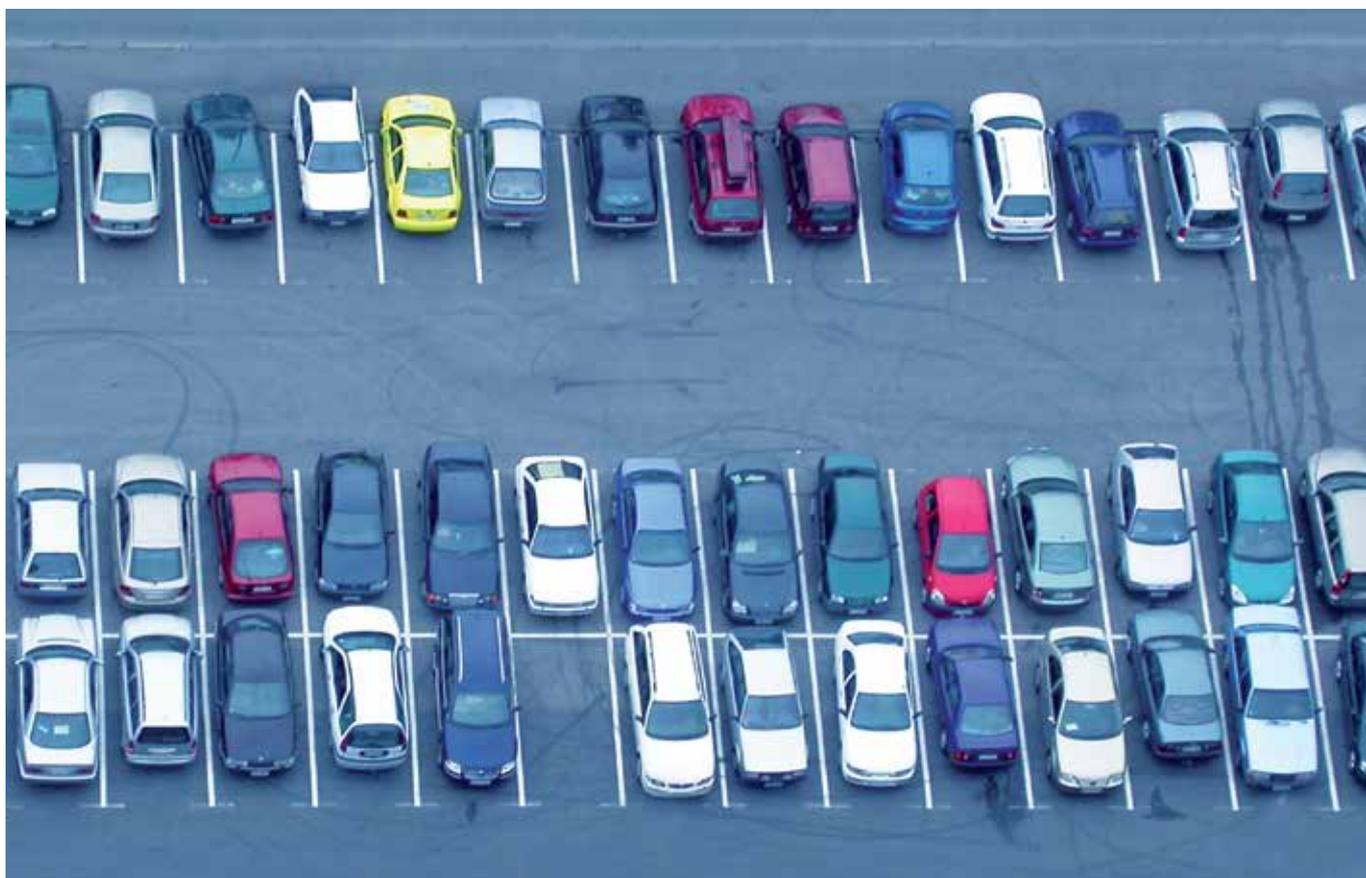
Les parkings les plus recherchés

Un parking fermé se loue plus facilement et plus cher qu'un simple emplacement. Les garages les plus demandés sont ceux qui sont proches des ascenseurs ou des escaliers. Il en est de même des

emplacements situés aux niveaux les plus faibles comme « le -1 ». Bien évidemment, un garage plus large où l'on peut se garer facilement se loue plus vite.

» Peu de contraintes

Lorsque le parking ne dépend pas d'une habitation principale et est loué seul, il n'est pas soumis aux dispositions de la loi de 1989 sur les baux d'habitation mais aux dispositions générales concernant le contrat de louage prévues par les articles 1709 et suivants du Code civil.



Avec la suppression des stationnements dans les villes, la quête de places de parking à louer et à acheter connaît un fort engouement.

Le contrat peut être verbal mais il est conseillé d'établir un bail écrit entre les parties ainsi qu'un état des lieux d'entrée et de sortie.

Les éléments du bail

Le contrat doit préciser l'emplacement loué ainsi que les moyens d'accès (badge, télécommande, clé...) mis à la disposition du locataire. La durée du contrat est libre mais il est préférable de fixer une durée, par exemple d'un an, et de prévoir que le bail se poursuit ensuite par tacite reconduction. Le montant du loyer est fixé librement et peut être indexé, par exemple sur l'indice du coût de la construction. Un dépôt de garantie est souvent demandé représentant un ou deux mois de loyer et au minimum le montant des badges remis au locataire. Les charges peuvent être incluses dans le loyer forfaitairement, ce qui évite de régulariser annuellement la provision perçue pour charges. Concernant le préavis, une durée assez longue, d'un ou deux mois, permet de retrouver plus facilement un nouveau locataire et d'éviter les périodes de vacances. Un état des risques naturels et technologiques doit être annexé au bail afin de renseigner le locataire, par exemple sur les risques d'inondations d'un parking situé à proximité d'un fleuve. Ce document est téléchargeable sur internet sur le site www.prim.net.

» Une fiscalité à adapter

Les loyers peuvent être imposés selon le régime du micro-foncier s'ils ne dépassent pas un montant de 15 000 € par an hors charges. Dans ce cas, un abattement forfaitaire de 30 % est appliqué par l'administration fiscale sur les recettes brutes déclarées. En contrepartie, aucune autre réduction n'est possible. Le micro-foncier permet de reporter directement les loyers encaissés sur votre déclaration d'impôts sans avoir à renseigner la déclaration spécifique liée aux revenus fonciers. Si vous ne pouvez ou ne voulez pas opter pour le micro-foncier, vos loyers seront imposés selon le régime réel d'imposition. Le revenu foncier imposable est déterminé en déduisant des loyers les frais supportés comme la taxe foncière,

Marie-Jeanne, 65 ans

« De très faibles charges et l'absence de travaux d'entretien »

Pourquoi avoir choisi d'investir dans des parkings ?

J'étais propriétaire d'un appartement loué à Chalon-sur-Saône mais j'ai décidé de le vendre afin d'éviter les impayés. À partir de 2005, avec une partie du fruit de la vente, j'ai acheté successivement quatre parkings pour des prix allant de 4 000 € à 7 600 € loués entre 50 et 60 € par mois. Mon choix a été motivé par les très faibles charges liées à ce type d'investissement ainsi que par l'absence de travaux d'entretien du bien. À chaque fois, j'ai trouvé des preneurs très rapi-

dement en passant des annonces gratuites par Internet.

Quelles vérifications effectuez-vous avant chaque achat ?

Avant chaque achat, j'ai demandé à mon mari de venir se garer afin de vérifier l'accessibilité du bien y compris en hauteur. De même, préalablement à chaque location, je vérifie la solvabilité du candidat à la location comme je le faisais pour mon appartement. À ce jour, je suis ravie de mon choix. ■

Propos recueillis par T.D.

les intérêts d'emprunt liés à l'achat ou les frais d'agence immobilière si vous ne louez pas en direct. Concernant la taxe d'habitation, le locataire la paie si son parking est situé à moins d'un kilomètre de son domicile.

» Les problèmes de paiement

Afin d'obtenir la résiliation judiciaire automatique du bail en cas de défaut de paiement, il est vivement conseillé de prévoir une clause résolutoire. À noter qu'en cas de litige pour des impayés inférieurs à 4 000 €, celui-ci est tranché par le juge de proximité et non par le juge d'instance qui dispose d'une compétence exclusive sur les baux d'habitation mais pas sur ce type de bail. Il est déconseillé de reprendre le parking en cas d'absence de paiement sans jugement définitif, sauf accord écrit et préalable des parties. En effet, une rupture unilatérale du bail est susceptible d'engager la responsabilité du bailleur et d'ouvrir droit à des dommages et intérêts. Tel est le cas, selon la jurisprudence, d'un bailleur qui change unilatéralement

les serrures de son parking et jette à la déchetterie les différents objets entreposés par le locataire.

» Un investissement d'avenir ?

Le nombre de voitures dans les grandes villes a tendance à baisser et les jeunes générations sont adeptes du vélo et de la location de véhicules. Le développement du covoiturage et de la voiture partagée avec le système « Autolib » constituent également un frein au besoin de parkings. Toutefois, de nombreux facteurs militent en sens inverse. Du fait de l'exiguïté des logements, de plus en plus de particuliers utilisent leur parking pour y entreposer des meubles ou des affaires personnelles. Par ailleurs, le nombre d'utilisateurs de scooters ou de motos ne cesse de croître dans les grandes villes. Une nouvelle demande de garages pour les deux roues a donc tendance à émerger, ces véhicules pouvant être plus facilement assurés contre le vol s'ils sont stationnés dans un box fermé. ■

Thierry Deschanel