

Le guide juridique et fiscal
100% parking

REUSSIR sa location de parking

Validé par
un cabinet
d'avocat



Julien Bédouet
parkinggarage.fr

Sommaire

INTRODUCTION	3
LOUER VOTRE PARKING	7
FIXER LES REGLES DE LA LOCATION	24
GERER LA LOCATION	61
CHOISIR LE REGIME FISCAL LE PLUS AVANTAGEUX	74
LES FINS POSSIBLES DE LA LOCATION	95
CONCLUSION	111
ANNEXES	112
TABLE DES MATIÈRES	128

Pour accéder au chapitre voulu, vous pouvez cliquer sur les titres de la table des matières.

Pour repérer plus facilement les informations que vous cherchez, vous trouverez une table des matières détaillée à la fin de ce livre.

Le livre contient aussi des liens vers des sites extérieurs ou vers des passages particuliers. Ces liens sont signalés de la manière suivante : le mot remerciements en orange, souligné et en italique mène à la page *remerciements* par exemple.



Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont participé de près et de loin à l'élaboration de cet ouvrage.

Merci à ma maman qui a relu plusieurs fois ce livre à la recherche de mes fautes d'orthographe et de grammaire.

Merci aussi aux lecteurs qui m'ont aidé à élaborer cet ouvrage. Merci aux personnes qui m'ont fait part de leurs questions juridiques ou fiscales, ce livre a été écrit pour vous !

Je remercie aussi tous les lecteurs qui prennent le temps de m'écrire, merci pour les échanges constructifs que je peux avoir avec vous.

Un grand merci à Marie et Julien qui ont relu le livre et ont partagé leurs points de vue et leurs avis sur son contenu.

Last but not least, merci à Suzanne qui réalise toujours de belles couvertures et de beaux designs !

Enfin, ce livre ne pourrait exister sans l'aide du cabinet d'avocat qui a relu et validé le contenu du livre. Merci pour votre travail, vous avez répondu à l'ensemble de mes questions, qu'elles soient générales ou pointues.

A tous, je vous souhaite une bonne lecture et contactez-moi si vous avez des questions.

Julien

Attention

Ce guide ne peut être utilisé que pour un usage privé uniquement. Vous n'avez pas le droit de le revendre sans accord de l'auteur. Toutes reproductions, partielles ou totales, sous quelques formes et procédés sont interdites conformément à l'article L.122-4 du Code de la Propriété Intellectuelle. Toute personne procédant à une utilisation du contenu de ce guide, sans une autorisation expresse et écrite de l'auteur, encourt une peine relative au délit de contrefaçon détaillée à partir de l'article L 335-2 du même Code.

L'auteur s'est efforcé d'être aussi précis et complet que possible lors de la création de cet ouvrage. Malgré ceci, il ne peut en aucun cas garantir le contenu de cet ouvrage en raison de l'évolution et de la mutation rapide et constante des lois. Cet ouvrage a été écrit par un investisseur particulier qui partage son expérience. Celle-ci ne peut pas garantir l'exactitude de son contenu.

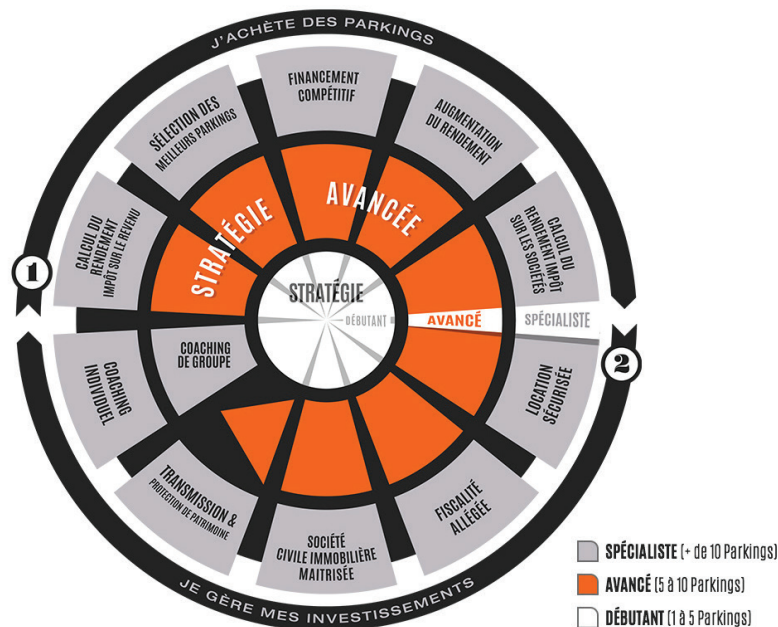
Les exemples et stratégies décrits dans cet ouvrage ne peuvent être considérés comme des modèles absolus et reproductibles à l'identique. Ils ne servent que d'illustration aux propos de l'auteur, et ne peuvent en aucun cas être pris en compte comme de quelconques incitations, recommandations, sollicitations, prévisions, conseils d'achat ou de vente de produits financiers, immobiliers ou spéculatifs.

Il appartient à chacun de se faire sa propre opinion. L'auteur partage son expérience et ses opinions, mais il n'a pas le statut de conseiller, juriste, fiscaliste ou administrateur de biens. Il peut être nécessaire de faire appel à ce type de spécialistes en tout cas de doute.

PAR OÙ COMMENCER ?

Depuis 2012, je suis au service des investisseurs qui s'intéressent aux parkings et aux garages. Au fur et à mesure des problèmes que mes lecteurs et moi rencontrons, je crée des méthodes pour les résoudre.

Il existe deux types de méthodes : les stratégies du général (blanc et orange) et les tactiques du spécialiste (en gris). Une stratégie consiste à étudier les règles du jeu et à déterminer le moyen de gagner. Le jeu des parkings est divisé en deux étapes : 1. j'achète des parkings et 2. je gère mes investissements. L'un ne va pas sans l'autre, c'est le jeu. Les stratégies débutant et avancé couvrent les deux étapes mais s'adressent à deux niveaux de joueurs.



Selon le nombre de parkings que tu veux acheter, ta compréhension du jeu doit évoluer. Pour investir dans tes deux ou trois premiers parkings, une stratégie simple mais complète suffit. Pour les investissements plus conséquents, un décryptage des règles du jeu en profondeur permet de gagner avec la stratégie avancée.

Selon ton avancée dans le monde des parkings, il est utile de maîtriser une ou plusieurs phases précises du jeu. Les tactiques du spécialiste sont construites à partir de la stratégie avancée, mais combinent des techniques et des moyens pour remporter une bataille précise.

Les tactiques locatives et fiscales du spécialiste :

Réussir sa location de parkings

Ces deux sujets ont été survolés dans les stratégies débutant et avancé mais ils n'ont pas été traités dans leur totalité. Ce livre a été créé pour répondre aux questions de mes lecteurs.

La location d'appartement est très encadrée par la loi du 6 juillet 1989 et la loi ALUR. A l'inverse, la location de parking dépend du code civil et aucun ouvrage ne traite de ce sujet.

L'optimisation fiscale devrait intéresser tout investisseur car les impôts sont souvent la dépense la plus lourde.

Pour mieux vous aider, ce livre a été relu et validé par un cabinet d'avocat indépendant.

INTRODUCTION

Investir dans un parking est une chose, le louer en est une autre. Je me suis fait cette remarque au fur et à mesure que mon expérience grandissait. Avec mes quatre premiers garages, j'ai eu mes premières difficultés :

- Comment relancer un locataire qui ne paie pas ?
- Puis-je demander à un locataire de partir ?
- Comment augmenter les loyers ?
- Faut-il faire un état des lieux ?
- Comment rédiger et diffuser une annonce de location efficace ?
- Faut-il assurer mes garages ? Le locataire doit-il aussi prendre une assurance ?
- Et beaucoup d'autres questions encore !

Je me suis posé ces questions assez vite. Comme je ne connaissais pas les réponses à ces questions, je les ai cherchées. J'ai pris un abonnement à une association de propriétaires. Même si elle m'a donné quelques bons conseils, certains se sont révélés inexacts. Dans ce cas de figure, je suis malgré tout responsable de mes actions. Peu importe qui m'a conseillé, c'est moi qui aurai les problèmes à gérer. J'ai commis des erreurs, et quand je l'ai réalisé, il n'était plus possible de faire marche arrière.

Comme propriétaire de parking, vous êtes confronté régulièrement à des problèmes. Que ce soit au niveau de la copropriété ou avec vos locataires, vous devez prendre des décisions qui vous engagent juridiquement et financièrement. Ce guide est là pour vous permettre d'éviter les erreurs que j'ai commises. L'usage d'un

conseil juridique dans certains cas reste inévitable, mais ce guide répondra à bon nombre de vos questions.

Je dirai même que j'aurais aimé avoir ce guide au début de mes locations. Dans bien des cas, il vaut mieux prévenir que guérir. La connaissance des règles juridiques propres aux parkings vous aidera à désamorcer les problèmes avant qu'ils n'arrivent. Vous ne trouverez pas ici de réponses à des problèmes juridiques complexes. Chaque situation litigieuse est unique et nécessite le travail d'homme(s) de droit. Vous comprendrez que dans ces situations, ce guide ne peut guère vous apporter le secours d'un bon avocat.

Les propriétaires de parking sont aussi confrontés à des décisions fiscales. La fiscalité en immobilier n'est pas simple. Ce livre vous expliquera les différences entre les régimes fiscaux des revenus fonciers. Il vous permettra de faire les bons choix d'imposition et ainsi d'économiser plusieurs centaines d'euros chaque année en impôts. Avec les informations contenues dans ce guide, vous pourrez faire les bons choix et optimiser le rendement de vos investissements, pendant la location et même à la revente.

Ce livre s'adresse aussi aux personnes qui étudient de près l'intérêt d'investir dans les parkings. Si vous décidiez de sauter d'un plongeur, vous aimeriez bien savoir si la piscine est suffisamment profonde. Ce guide est aussi là pour rassurer les futurs propriétaires qui le liront. Avant d'investir, j'ai étudié les règles juridiques et fiscales des parkings. Il faut connaître les risques que l'on prend pour les maîtriser.

INTRODUCTION

Quel est le contexte juridique des parkings ?

Début 2013, mon nombre de locataires a été multiplié par 10. A l'heure où j'écris ces lignes, je gère 50 garages loués par une quarantaine de personnes. Les opportunités d'apprendre sont nombreuses car je suis confronté à beaucoup plus de cas de figure que lorsque j'avais uniquement 4 garages.

Même si j'ai commencé à chercher des réponses dès le début de mes recherches immobilières en février 2012, je me suis heurté à plusieurs barrières. Le domaine juridique est obscur, abstrait et peu accessible. J'ai lu le Code civil, j'ai relu mes cours de droit, j'ai échangé avec des professionnels du droit et de l'immobilier. Je n'avais pas d'ouvrage de référence sur le sujet des parkings sur lequel m'appuyer. Et chaque nouveau problème qui se posait à moi ou à mes lecteurs me demandait des recherches. Je ne pouvais pas me référer aux lois sur les logements car les parkings sont des locations à part.

Les logements d'habitation ont été concernés par de multiples lois. En 1982, 1986 et 1989, les règles de location des biens à usage d'habitation ont été changées. Vous avez sans doute entendu parler la loi ALUR, qui est entrée en vigueur en 2014.

Pour la location de parking, la loi a peu évolué depuis Napoléon et son Code civil publié en 1804. Le Code civil a été modifié, mais il a subi moins de changement que les lois pour les logements à usage d'habitation. Le Code civil a été modifié par de nombreux textes, il a énormément évolué depuis Napoléon et ce dans de

nombreux domaines. Cependant les dispositions relatives au contrat de louage et notamment les articles qui régissent la location de parking ont eux peu évolués.

Ce texte constitue la base du droit de la location des parkings et des garages. Il n'est pas complexe, mais il mérite que l'on s'y intéresse pour comprendre le fonctionnement de la relation entre les propriétaires et les locataires de parking. Il est indispensable de le connaître pour éviter les désagréments.

Le Code civil n'est pas le seul texte qui influe sur les règles de la location de parking.

La justice est amenée à trancher des litiges qui opposent des propriétaires de parking à leurs locataires ou à un syndic de copropriété par exemple. Les jugements rendus par les instances de justice sont aussi à prendre en compte car ces jugements ont force de loi.



INTRODUCTION

Quelles sont les questions traitées dans ce guide ?

Une fois que vous avez acheté des places de parking, vous avez besoin de les exploiter correctement. Que vous soyez propriétaire d'un parking, de deux garages, ou de trente boîtes, vous avez obligatoirement besoin de connaître ne serait-ce que les règles juridiques que vous devez respecter. Il est judicieux de :

- savoir adapter un contrat de location à vos contraintes et à vos souhaits,
- comprendre et utiliser les bonnes assurances pour le locataire et le propriétaire,
- utiliser correctement les documents usuels (quittance, état des lieux, courriers divers...),
- être sûr de vos droits face aux locataires,
- sélectionner correctement vos locataires,
- payer le moins d'impôts possibles,
- rédiger, diffuser vos annonces,
- connaître la démarche pour expulser un locataire,
- comprendre et se conformer aux règles de copropriété.

Cette liste est loin d'être exhaustive, vous aimeriez peut-être savoir comment fidéliser vos locataires, comment encaisser les loyers, relancer les impayés, réviser les loyers à la hausse, entretenir une relation saine et durable avec vos locataires, choisir votre régime fiscal, créer du déficit foncier...

Je vous expliquerai pas à pas quelles sont les contraintes juridiques de la location de parking. Que pouvez-vous demander à votre locataire ? Que peut-il exiger de vous ? Quelles clauses pouvez-vous insérer dans le bail pour vous protéger et diminuer les risques locatifs ? Que faire en cas de problème ? Comment revaloriser les loyers ? Comment résilier le bail ? Comment expulser un locataire qui ne paie plus ? Comment gérer les charges ?

Je mets à votre disposition toutes les réponses à ces questions dans ce livre, afin de vous permettre de réussir votre location de parking. La pleine connaissance des droits et obligations du propriétaire et du locataire vous permettra de garder de bonnes relations, d'anticiper les problèmes et de faire valoir vos droits.

Comment ce livre est-il organisé ?

Même si les risques locatifs des parkings et garages sont assez faibles comparés à ceux des appartements, il existe néanmoins des personnes qui nuisent à vos intérêts. Ce livre a pour but de vous placer en position de force pour réussir la location de votre parking.

A la fin de la lecture de ce livre, vous en saurez autant que moi sur le côté juridique, fiscal et relationnel de la location de parking. Dans la première partie, vous verrez comment louer votre parking. De la rédaction de la petite annonce à la visite, en passant par la fixation du prix et la diffusion.

Dans la seconde partie, je vous confierai mon contrat de location approuvé par un cabinet d'avocat spécialiste du droit immobilier.

INTRODUCTION

J'en profite pour vous dire que le contenu juridique de ce livre a été validé par ce même cabinet. L'objectif de cette relecture est de vous offrir une certaine sécurité juridique. Bien entendu, vous devez aussi tenir compte de l'évolution législative propre aux parkings et que ce guide n'est pas systématiquement mis à jour. Trois avocats ont travaillé sur ce guide. Deux ont vérifié et amélioré la partie juridique sur la location. Le troisième est un avocat fiscaliste qui a validé toute la partie fiscale de cet ouvrage.

Cette partie sur le contrat de location est la plus longue, car le bail est l'élément juridique le plus important d'une location de parking. Vous aurez des explications détaillées, leurs interprétations et leurs conséquences concernant chacune des dix-sept clauses du bail et des documents que vous devez absolument annexer au contrat de location. Vous connaîtrez aussi les dessous des copropriétés, et ce que cela implique pour vous et votre locataire. Une fois les règles de location fixées, vous devrez gérer la relation avec votre locataire.

Dans la troisième partie de ce livre, nous verrons que la location de parking ne peut pas se faire sans échanges relationnels. Gérer les relations humaines est selon moi quelque chose qui prend toute une vie à maîtriser. Nous verrons donc les possibilités permettant d'entretenir des relations saines et durables avec les bons locataires. Nous ferons le point sur les assurances (propriétaire et locataire), mais aussi sur le paiement des charges par le locataire, la copropriété et le propriétaire. Enfin, vous aurez quelques conseils sur la manière d'encaisser les loyers, de relancer les retards et les impayés et de réviser les loyers à la hausse.

Une fois les loyers encaissés, il faut les déclarer à l'Etat et payer les impôts. Vous comprendrez en détail le fonctionnement de ces impôts. Vous comprendrez en détail et profiterez des possibilités de réduire au maximum les impôts : taxe foncière, Taxe sur la Valeur Ajoutée, impôt sur le revenu et CSG-CRDS. Je vous aiderai à en payer moins, tout en restant dans la légalité. Cette partie vous aidera à remplir votre déclaration d'impôt, à en comprendre le fonctionnement pour ne pas faire d'erreur.

Enfin, avant la conclusion de ce livre, nous verrons ensemble les cas de figure qui entraînent la fin d'une location qu'elle se termine par la vente de votre parking ou le congé de votre locataire, mais aussi lorsqu'il y a un problème et que la justice doit vous porter secours pour résilier le bail. Je vous expliquerai comment j'ai perdu plusieurs mois de procédure par ma méconnaissance du système judiciaire. Vous connaîtrez la procédure judiciaire et pourrez la faire appliquer par les huissiers et les avocats.

En complément de ce livre, vous trouverez les documents que j'utilise pour gérer mes garages : cela représente plus de 15 courriers ou documents type. Ces documents sont prêts à être utilisés ; vous n'avez plus qu'à remplir les blancs avec vos informations personnelles. Vous aurez entre autre : une lettre de résiliation, un modèle d'état des lieux, une lettre de présentation aux locataires, un courrier pour mettre en place un virement automatique, un courrier de quittance de loyer, les courriers type pour les huissiers.

LOUER VOTRE PARKING

Si vous lisez ce livre, alors vous êtes probablement déjà propriétaire d'un ou plusieurs parkings ou vous cherchez à en acquérir. Afin de faciliter votre lecture, j'utiliserai les termes parking ou garage, comme s'ils étaient identiques au sens d'un emplacement de stationnement, et ce, même si dans les faits, un garage ou un box sont des emplacements fermés alors que les places de parking sont des emplacements ouverts destinés uniquement au stationnement d'un ou plusieurs véhicules.

Je ne sais pas ce que vous en pensez, mais personnellement, j'aime beaucoup ce type d'investissement. J'ai commencé à investir en 2012. Depuis, je ne m'en lasse pas, bien au contraire. J'en ai fait mes deux métiers, celui d'investisseur et celui d'auteur. Mais avant cela, je suis parti de zéro et j'ai dû tout apprendre.

Mon premier investissement fût l'achat de quatre garages à Saint Etienne. Quatre mois se sont écoulés entre la négociation et la signature de l'acte de vente chez le notaire. Un des locataires était décédé entre temps ; son garage avait été vidé. L'ancien propriétaire n'avait pas pris le temps de le mettre en location.

Dès le lendemain de la vente, je me suis attelé à le louer. Il a fallu que je crée ma première annonce et que je la diffuse. Pour augmenter mon rendement, j'ai décidé d'augmenter le prix de la location. J'ai eu les premiers appels, j'ai fait ma première visite, signé mon premier bail.

Depuis, je ne compte plus le nombre de fois où j'ai exécuté ces tâches. Avec 50 garages, j'ai développé des automatismes. Je vous propose de m'accompagner dans la mise en location de mes garages. Vous verrez comment louer votre parking.

Comment rédiger votre annonce ?

Une annonce qui déclenche les appels

La première étape pour louer votre parking est bien évidemment de créer un message. Ce message est le plus souvent rédigé sous la forme bien connue d'une petite annonce. Les années 2000 ont changé le mode de diffusion des petites annonces. Nous sommes passés du format papier au format numérique. De nos jours, la très grande majorité des annonces sont publiées exclusivement sur internet. Il n'empêche que certaines règles de rédaction sont toujours au goût du jour.

Vous pensez peut-être qu'il est inutile de continuer la lecture de ces conseils à ce point. Je vous engage alors à regarder les annonces de mise en location qui sont publiées sur leboncoin.fr par exemple. Les deux tiers ne sont pas très professionnelles et une bonne partie d'entre elles ne me donnent pas envie de décrocher mon téléphone pour prendre des renseignements.

Voici le genre d'annonce que je trouve régulièrement sur internet.

Box centre ville securisee bip
Mise en ligne par [nom] le 18 [mois] à 23:44.

Loyer mensuel: 120 €
Ville : Franconville
Code postal : 95130
Type de bien : Parking
Surface : 13 m²
GES : A (moins de 5)
Classe énergie : A (moins de 50)

Description :
LOUE BOX DANS UNE PETITE RESIDENCE TRES SECURISEE
AVEC BIP EN PLEIN CENTRE VILLE

LOUER VOTRE PARKING

Le texte descriptif reprend le titre de l'annonce. Il n'ajoute aucune information de valeur pour un locataire potentiel. Je ne sais pas non plus si ce box est à proximité de chez moi. Quelles sont ses dimensions ? Le prix inclut-il les charges ou sont-elles en plus ? Y-a-t-il de l'électricité dans ce box ?

Le propriétaire n'a pas posté de photo pour accompagner son annonce. Il m'est donc impossible de connaître l'état du bien. Bref, vous l'avez compris, il manque beaucoup d'informations.



3 PHOTOS DISPONIBLES

Loyer mensuel:	35 €
Ville :	
Code postal :	
Type de bien :	Parking
Pièces :	1
Meublé / Non meublé :	Non meublé
Surface :	14 m ²
GES :	A (moins de 5)
Classe énergie :	B (de 51 à 90)

Description :

bonjour,
je propose à la location un grand garage de 14 m² situé rue des
à
Dimensions 2.6m sur 5.3m.
Le garage est fermé à clé par une porte basculante.
Idéal pour stocker des meubles ou une voiture (dont break ou
grosses berlines).
Le sol est en béton et le garage est 100 % étanche.
Ni d'eau, ni électricité.

Voici maintenant l'annonce que j'utilise pour mes garages en Normandie. Si vous cherchez un garage à louer, allez-vous appeler la personne qui a rédigé la première annonce ou celle qui a rédigé la seconde ? Ce n'est pas un hasard si pour chaque appel que je reçois, je loue presque toujours un garage. Mon annonce contient tous les éléments dont un locataire potentiel peut avoir besoin. Il peut même aller faire une visite tout seul avant de m'appeler. Je préfère recevoir des appels de locataires qui sont intéressés et prêts à prendre rendez-vous.

Si vous aimez bavarder, donner des informations répétitives au téléphone, alors je vous conseille de rédiger vos annonces comme le propriétaire du box à Franconville. Vous aurez des appels supplémentaires, mais ces appels seront destinés à obtenir des informations que vous auriez pu poster dans l'annonce. Vous allez perdre du temps et vous démoraliser de voir que personne n'est intéressé par votre parking. Pour éviter cela, voici comment rédiger une annonce de qualité.

Les informations importantes

Il est possible que votre parking soit situé dans une grande ville. Dans ce cas, vous êtes en concurrence avec de nombreux propriétaires qui cherchent eux aussi à louer leur parking. Parmi la multitude d'annonces postées, votre annonce ne doit pas être éliminée. Certaines annonces ne sont jamais lues, ou ne génèrent aucun appel.

Si votre annonce peut sortir du lot par sa qualité, c'est encore mieux ! Pour cela, je vous conseille de vous mettre à la place du locataire