

Extrait d'acte de naissance

Clauses abusives dans un contrat de location

Mis à jour le 28 octobre 2015 par « direction de l'information légale et administrative »

Bailleur et locataire peuvent convenir ensemble de l'insertion de certaines clauses au sein du contrat de location. Toutefois, certaines sont considérées comme abusives par la loi : si celles-ci figurent dans le contrat de bail, il n'en est pas tenu compte (elles sont dites non écrites). Il s'agit d'une liste limitative. Les règles dépendent du fait que le logement soit meublé ou vide.

▣ SITUATION 1 : LOGEMENT VIDE

Clauses réduisant la liberté du locataire

Le bailleur ne peut pas imposer n'importe quelle contrainte au locataire en contrepartie de la location qu'il lui consent. Dans ce cadre, la loi considère comme abusive les clauses qui :

- obligent le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire,
- imposent l'ordre de prélèvement automatique ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre comme mode de paiement du loyer,
- stipulent que le locataire autorise le propriétaire à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible,
- autorisent le propriétaire à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations prévues au contrat,
- engagent le locataire par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite uniquement par le propriétaire au titre des réparations locatives.

À savoir : une clause qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à 3 ans est illégale.

Clauses imposant des frais supplémentaires

Le bailleur ne peut pas imposer à son locataire des frais en plus du paiement du loyer et des charges.

C'est le cas de clauses qui :

- autorisent le bailleur à percevoir des frais (particuliers) en cas d'infractions aux clauses du contrat ou au règlement de copropriété,
- imposent au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie, sauf s'il est établi par un huissier de justice,
- imposent au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues (dépôt de garantie et rémunération des personnes qui interviennent pour établir un acte de location, c'est l'exemple des frais notariés),
- font supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance,
- imposent au locataire de souscrire en plus du contrat de bail, un contrat pour la location d'équipements (par exemple, un contrat de louage de meubles dans une location meublée).

Clauses concernant l'usage du logement

Le locataire est chez lui dans le logement qu'il occupe. Dès lors, certaines clauses qui limitent sa jouissance sont abusives. C'est le cas des clauses qui :

- obligent le locataire, en vue de la vente ou de la location du logement loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de 2 heures Correspond à tous les jours de la semaine, à l'exception du jour de repos hebdomadaire (généralement le dimanche) et des jours fériés habituellement non travaillés dans l'entreprise. (particuliers),
-

interdisent aux locataires l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle,

- interdisent la détention d'un animal domestique (particuliers) (sauf en cas d'animal dangereux),
- interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui,
- interdisent au locataire de demander une indemnité au propriétaire lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 40 jours ou 21 jours si le bail a été signé à partir du 27 mars 2014.

Clauses facilitant la résiliation du bail

Le bailleur n'a pas le droit de prévoir une clause de résiliation du bail qui aurait pour effet de contourner la réglementation en vigueur.

Dans ce cadre, sont abusives les clauses qui :

- prévoient la résiliation du contrat pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer ou des charges, du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance pour risques locatifs, ou les troubles de voisinage constatés par le juge.
- permettent au propriétaire d'obtenir la résiliation du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé que le locataire ne pourrait pas contester.

Clauses limitant ou exonérant la responsabilité des parties

Le contrat de bail doit être équilibré. Le propriétaire ne peut ainsi s'exonérer de sa responsabilité ou faire peser sur son locataire une responsabilité systématique.

En conséquence, la loi considère non écrites les clauses qui :

- prévoient la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée,
-

interdisent au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le propriétaire de toute responsabilité,

- prévoient que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement.

En cas de litige

Il est possible de saisir le juge d'instance.

Tribunal d'instance (TI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html>

▣ SITUATION 2 : LOGEMENT MEUBLÉ

Les règles dépendent de la date de signature du bail.

Clauses restreignant la liberté du locataire

* **Cas 1** : Contrat signé avant le 27 mars 2014

Le contrat de location meublée ne doit pas comporter de clauses susceptibles d'exclure le bail signé du champ d'application de la loi. C'est le cas des clauses visant à :

- laisser croire au locataire qu'il ne bénéficie pas des règles applicables aux logements loués meublés en tant que résidence principale,
- exclure la location des règles qui lui sont normalement applicables,
- imposer au locataire de renoncer à ses droits,
- prévoir une durée de location de moins d'un an (ou moins de 9 mois pour un étudiant),
- prévoir la résiliation du bail pour un motif autre que le congé donné par le locataire, la reprise ou la vente du logement par le bailleur ou tout autre motif légitime et sérieux (impayés de loyer par exemple),
-

imposer la rédaction d'un nouveau bail en cas de renouvellement tacite du précédent,

- imposer au locataire d'élire domicile dans le logement loué, même après la résiliation du bail.
- aucune clause ne peut autoriser la délivrance partielle du logement pour une durée indéterminée et sans diminution de loyer.

Image not found

À noter
http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : toute clause stipulant que le logement est présumé loué neuf à défaut d'état des lieux d'entrée est considérée comme abusive.

* **Cas 2** : Contrat signé depuis le 27 mars 2014

Sont interdites ces clauses définies par la Commission des clauses abusives :

- laisser croire au locataire qu'il ne bénéficie pas des règles applicables aux logements loués meublés en tant que résidence principale,
- exclure la location des règles qui lui sont normalement applicables,
- imposer au locataire de renoncer à ses droits,
- prévoir une durée de location de moins d'un an (ou moins de 9 mois pour un étudiant),
- prévoir la résiliation du bail pour un motif autre que le congé donné par le locataire, la reprise ou la vente du logement par le bailleur ou tout autre motif légitime et sérieux (impayés de loyer par exemple),
- imposer la rédaction d'un nouveau bail en cas de renouvellement tacite du précédent,
- imposer au locataire d'élire domicile dans le logement loué, même après la résiliation du bail.
- indiquer que le logement est présumé loué neuf à défaut d'état des lieux d'entrée est considérée comme abusive.

En cas de conflit sur une clause listée par la commission, le juge doit être saisi pour se

prononcer sur son caractère abusif.

Sont également interdites ces clauses définies par la loi qui :

- obligent le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire,
- imposent l'ordre de prélèvement automatique ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre comme mode de paiement du loyer,
- stipulent que le locataire autorise le propriétaire à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible,
- autorisent le propriétaire à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations prévues au contrat,
- engagent le locataire par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite uniquement par le propriétaire au titre des réparations locatives.

En cas de conflit sur une des clauses listée par la loi, le juge déclare automatiquement la clause comme étant abusive.

Clauses imposants des frais abusifs

* **Cas 1** : Contrat signé avant le 27 mars 2014

Certains frais ne doivent pas être mis à la charge du locataire. Dans ce cadre, certaines clauses sont à proscrire, notamment celles qui lui imposent :

- des frais sans en indiquer précisément la nature et le montant,
- les frais et honoraires du mandataire du bailleur (frais de mandat de gestion par agence par exemple),
- un supplément de rémunération pour les meubles et équipements du logement,
- des frais en fonction du mode de paiement du loyer choisi,
- une pénalité rétroactive en cas de non respect des conditions d'occupation,
-

des frais de raccordement à l'antenne collective sans accord préalable du locataire,

- des frais de résiliation en cas de congé donné par le locataire,
- des pénalités de retard de loyer (particuliers) sans réciprocité en cas d'inexécution de ses obligations par le bailleur,
- une indemnité contractuelle supérieure au loyer en cas d'obtention d'un délai judiciaire pour libérer les lieux à l'expiration du bail,
- une indemnité contractuelle automatique sans lien avec aucun manquement du locataire,
- les frais de recouvrement des impayés alors qu'aucune décision de justice n'a été rendue,
- la modification unilatérale du montant du loyer à l'initiative du bailleur à tout moment,
- le paiement des impôts relatifs au bien loué qui incombent en principe au bailleur (taxe foncière par exemple),
- le paiement de travaux à la charge du bailleur,
- le paiement de sommes forfaitaires pour chaque dégradation subie par le logement,
- de répondre de toute dégradation survenue dans le logement ou dans les parties communes.

* **Cas 2** : Contrat signé depuis le 27 mars 2014

Sont interdites ces clauses définies par la Commission des clauses abusives qui imposent :

- des frais sans en indiquer précisément la nature et le montant,
-

les frais et honoraires du mandataire du bailleur (frais de mandat de gestion par agence par exemple),

- un supplément de rémunération pour les meubles et équipements du logement,
- des frais en fonction du mode de paiement du loyer choisi,
- une pénalité rétroactive en cas de non respect des conditions d'occupation,
- des frais de raccordement à l'antenne collective sans accord préalable du locataire,
- des frais de résiliation en cas de congé donné par le locataire,
- des pénalités de retard de loyer (particuliers) sans réciprocité en cas d'inexécution de ses obligations par le bailleur,
- une indemnité contractuelle supérieure au loyer en cas d'obtention d'un délai judiciaire pour libérer les lieux à l'expiration du bail,
- une indemnité contractuelle automatique sans lien avec aucun manquement du locataire,
- les frais de recouvrement des impayés alors qu'aucune décision de justice n'a été rendue,
- la modification unilatérale du montant du loyer à l'initiative du bailleur à tout moment,
- le paiement des impôts relatifs au bien loué qui incombent en principe au bailleur (taxe foncière par exemple)
- le paiement de travaux à la charge du bailleur,
- le paiement de sommes forfaitaires pour chaque dégradation subie par le logement,
- de répondre de toute dégradation survenue dans le logement ou dans les parties communes.

En cas de conflit sur une clause listée par la commission, le juge doit être saisi pour se prononcer sur son caractère abusif.

Sont également interdites ces clauses définies par la loi qui :

- autorisent le bailleur à percevoir des frais (particuliers) en cas d'infractions aux clauses du contrat ou au règlement de copropriété,
- imposent au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie, sauf s'il est établi par un huissier de justice,
- imposent au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues (dépôt de garantie et rémunération des personnes qui interviennent pour établir un acte de location, c'est l'exemple des frais notariés),
- font supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance.

En cas de conflit sur une des clauses listée par la loi, le juge déclare automatiquement la clause comme étant abusive.

Image not found
A noter http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : la restitution du dépôt de garantie doit être prévue dans un délai raisonnable et ne pas être conditionnée à des événements dépendants de la volonté du bailleur.

Clauses concernant l'usage du logement

* **Cas 1** : Contrat signé avant le 27 mars 2014

Le bailleur doit assurer au locataire la jouissance paisible de son logement. À ce titre, certaines clauses visant à limiter cette jouissance sont interdites notamment celles qui interdisent au locataire de :

- recevoir ou héberger ses proches,
- détenir un animal domestique,

Si le bailleur peut prévoir un accès au logement loué dans certains cas (travaux, droit de visite...), aucune clause du bail ne doit imposer au locataire :

-

la réalisation de travaux en toutes circonstances, sans limitation de durée ni indemnité,

- des visites de contrôle,
- des visites injustifiées,
- des visites justifiées mais sans avertissement préalable,
- des visites dont la durée est excessive en cas de congé ou de vente du logement.

* **Cas 2** : Contrat signé depuis le 27 mars 2014

Sont interdites ces clauses relevant de la Commission des clauses abusives qui imposent :

- la réalisation de travaux en toutes circonstances, sans limitation de durée ni indemnité,
- des visites de contrôle,
- des visites injustifiées,
- des visites justifiées mais sans avertissement préalable,
- des visites dont la durée est excessive en cas de congé ou de vente du logement.

En cas de conflit sur une clause listée par la commission, le juge doit être saisi pour se prononcer sur son caractère abusif.

Sont également interdites ces clauses définies par la loi qui :

- obligent le locataire, en vue de la vente ou de la location du logement loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de 2 heures Correspond à tous les jours de la semaine, à l'exception du jour de repos hebdomadaire (généralement le dimanche) et des jours fériés habituellement non travaillés dans l'entreprise. (particuliers),
-

interdisent aux locataires l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle,

- interdisent la détention d'un animal domestique (particuliers) (sauf en cas d'animal dangereux),
- interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui,
- interdisent au locataire de demander une indemnité au propriétaire lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 40 jours.

En cas de conflit sur une des clauses, le juge déclare automatiquement la clause comme étant abusive.



Attention : toute clause interdisant au locataire de demander une indemnité au propriétaire lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 21 jours, est abusive.

Clauses facilitant la résiliation du bail

* **Cas 1** : Contrat signé avant le 27 mars 2014

Sont abusives les clauses qui :

- prévoient la résiliation du contrat pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer ou des charges, du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance pour risques locatifs, ou les troubles de voisinage constatés par le juge.
- permettent au propriétaire d'obtenir la résiliation du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé que le locataire ne pourrait pas contester.



Attention : une clause qui prévoit le report de la date d'effet du congé du locataire à la fin du mois est abusive. Toute clause qui prévoit le refus d'un congé donné dans les formes et délais prévus par la loi est également abusive.

* **Cas 2** : Contrat signé depuis le 27 mars 2014

Sont interdites ces clauses relevant de la Commission des clauses abusives qui prévoient une résiliation automatique du bail en cas :

- d'inexécution par le locataire d'une de ses obligations,
- de défaut de paiement d'une somme autre que le loyer et les charges,
- ou de destruction totale ou partielle du logement en méconnaissance des dispositions légales applicables.

De même, une clause qui prévoit le report de la date d'effet du congé du locataire à la fin du mois est abusive. Toute clause qui prévoit le refus d'un congé donné dans les formes et délais requis est également abusive.

En cas de conflit sur une clause listée par la commission, le juge doit être saisi pour se prononcer sur son caractère abusif.

Sont également interdites ces clauses définies par la loi qui :

- prévoient la résiliation du contrat pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer ou des charges, du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance pour risques locatifs, ou les troubles de voisinage constatés par le juge.
- permettent au propriétaire d'obtenir la résiliation du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé que le locataire ne pourrait pas contester.

En cas de conflit sur une des clauses, le juge déclare automatiquement la clause comme étant abusive.

Clauses entraînant une exonération de responsabilité

* **Cas 1** : Contrat signé avant le 27 mars 2014

Aucune clause ne doit permettre au bailleur :

- de s'exonérer de son obligation de fourniture de chauffage ou d'eau chaude,
- de s'exonérer de son obligation de réparation vis-à-vis du locataire si le bailleur manque à ses obligations,
-

de bénéficier d'une présomption d'exécution de ses obligations.

* **Cas 2** : Contrat signé depuis le 27 mars 2014

Sont interdites ces clauses relevant de la Commission des clauses abusives permettant au bailleur :

- de s'exonérer de son obligation de fourniture de chauffage ou d'eau chaude,
- de s'exonérer de son obligation de réparation vis-à-vis du locataire si le bailleur manque à ses obligations,
- de bénéficier d'une présomption d'exécution de ses obligations.

En cas de conflit sur une clause listée par la commission, le juge doit être saisi pour se prononcer sur son caractère abusif.

Sont également interdites ces clauses définies par la loi qui :

- prévoient la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée,
- interdisent au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le propriétaire de toute responsabilité,
- prévoient que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement.

En cas de conflit sur une des clauses, le juge déclare automatiquement la clause comme étant abusive.

En cas de litige

Il est possible de saisir le juge d'instance.

Tribunal d'instance (TI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html>

Références

- Recommandation n°13-01 du 13 septembre 2013 de la Commission des clauses abusives relative aux contrats de location meublée - Liste de recommandations de la commission des clauses abusives
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : article 4 - Liste des clauses abusives



Mairie de Nargis

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/extrait-dacte-de-naissance?publication=F1686>