

Clauses interdites dans un bail d'habitation

Vous voulez savoir ce qui ne doit pas être indiqué dans un bail d'habitation ? En effet, certaines clauses sont interdites et doivent être considérées comme non écrites. La liste de ces clauses varie selon qu'il s'agit d'un logement loué vide ou meublé.

Location immobilière : contrat de location (bail)

Les clauses interdites portent sur les sujets suivants :

Objet du bail

Les clauses suivantes sont interdites :

La clause qui oblige le locataire à signer en plus du bail, un contrat pour la location d'équipements

La clause qui autorise le propriétaire à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations prévues au bail.

Sommes à payer par le locataire

Le propriétaire ne doit pas obliger le locataire à lui payer des frais, autres que le loyer et les charges locatives.

En conséquence, les clauses suivantes sont interdites :

La clause qui oblige le locataire à payer le loyer par prélèvement automatique, ou par signature par avance de traites, ou par billet à ordre

La clause qui prévoit que le locataire autorise le propriétaire à prélever ou à faire prélever le montant du loyer directement sur le salaire du locataire

La clause qui autorise le propriétaire à percevoir des amendes et pénalités en cas d'infractions aux clauses du bail ou au règlement intérieur de l'immeuble

La clause qui oblige le locataire à payer des frais, par exemple, d'agence immobilière, pour l'état des lieux de sortie, s'il n'est pas établi par un commissaire de justice.

Attention, en cas de recours à un commissaire de justice – anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire -, le locataire est redevable de la moitié de ces frais.

La clause qui oblige le locataire à verser des sommes, lors de l'entrée dans les lieux, en plus du dépôt de garantie et des frais de mise en location (notamment les frais d'agence immobilière)

La clause qui oblige le locataire à payer des frais de relance ou d'envoi de la quittance de loyer, ou des frais de justice en plus des dépens et des frais irrépétibles

La clause qui oblige par avance le locataire à rembourser les réparations locatives sur la base d'une estimation faite uniquement par le propriétaire

Assurance habitation du locataire

Le locataire doit souscrire un contrat d'assurance habitation pour le logement

Mais la clause, qui oblige le locataire à prendre un contrat d'assurance habitation auprès d'un assureur choisi par le propriétaire, est interdite.

Usage du logement par le locataire

Le locataire est chez lui dans le logement qu'il occupe. Dès lors, les clauses, qui limitent sa jouissance du logement, sont interdites.

C'est le cas des clauses suivantes :

La clause qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle

La clause qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui

À savoir

La présence d'un chien dans le logement peut, dans certains cas, être interdite par une clause du bail d'habitation.

Accès au logement en cas de travaux

Le locataire doit permettre l'accès au logement pour la préparation et la réalisation des travaux qui sont à la charge du propriétaire.

Mais lorsque ces travaux (ou réparations) durent plus de 21 jours, le propriétaire doit accorder au locataire une baisse de loyer proportionnelle à la durée des travaux.

En conséquence, la clause, qui interdit au locataire de demander une indemnité au propriétaire lorsque ce dernier fait des travaux ou des réparations durant plus de 21 jours, est interdite.

Responsabilité des dégradations

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

En conséquence, les clauses suivantes sont interdites :

La clause qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de l'immeuble

La clause qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du propriétaire

La clause qui dégage le propriétaire de toute responsabilité

La clause qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement

Renouvellement ou reconduction tacite du bail

La clause, qui prévoit que le bail est renouvelé ou reconduit automatiquement (c'est-à-dire ou renouvelé par tacite reconduction) pour moins de 3 ans (ou moins de 6 ans lorsque le propriétaire est une personne morale), est interdite.

Visite du logement en cours de bail

Une clause peut obliger le locataire à laisser visiter le logement qu'il habite, lorsque le propriétaire veut le vendre ou le remettre en location.

Mais la clause, qui prévoit que ces visites ont lieu les jours fériés ou durant plus de 2 heures des jours ouvrables, est interdite.

Résiliation du bail

La clause de résiliation du bail ne doit pas permettre au propriétaire de contourner la réglementation en vigueur.

En conséquence, les clauses de résiliation suivantes sont interdites :

La clause qui permet au propriétaire de résilier le bail pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer ou des charges ou du dépôt de garantie, que la non-souscription d'une assurance pour risques locatifs, ou que des troubles de voisinage constatés par le juge

La clause qui permet au propriétaire d'obtenir la résiliation du bail au moyen d'une simple ordonnance déréférée que le locataire ne pourrait pas contester

Les clauses interdites portent sur les sujets suivants :

Objet du bail

Les clauses suivantes sont interdites :

La clause qui oblige le locataire à signer en plus du bail, un contrat pour la location d'équipements

La clause qui autorise le propriétaire à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations prévues au bail.

Sommes à payer par le locataire

Le propriétaire ne doit pas obliger le locataire à lui payer des frais, autres que le loyer et les charges locatives.

En conséquence, les clauses suivantes sont interdites :

La clause qui oblige le locataire à payer le loyer par prélèvement automatique, ou par signature par avance de traites, ou par billet à ordre

La clause qui prévoit que le locataire autorise le propriétaire à prélever ou à faire prélever le montant du loyer directement sur le salaire du locataire

La clause qui autorise le propriétaire à percevoir des amendes et pénalités en cas d'infractions aux clauses du bail ou au règlement intérieur de l'immeuble

La clause qui oblige le locataire à payer des frais, par exemple, d'agence immobilière, pour l'état des lieux de sortie, s'il n'est pas établi par un commissaire de justice.

Attention, en cas de recours à un commissaire de justice – anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire -, le locataire est redevable de la moitié de ces frais.

La clause qui oblige le locataire à verser des sommes, lors de l'entrée dans les lieux, en plus du dépôt de garantie et des frais de mise en location (notamment les frais d'agence immobilière)

La clause qui oblige le locataire à payer des frais de relance ou d'envoi de la quittance de loyer, ou des frais de justice en plus des dépens et des frais irrépétibles

La clause qui oblige par avance le locataire à rembourser les réparations locatives sur la base d'une estimation faite uniquement par le propriétaire

Assurance habitation du locataire

Le locataire doit souscrire un contrat d'assurance habitation pour le logement

Mais la clause, qui oblige le locataire à prendre un contrat d'assurance habitation auprès d'un assureur choisi par le propriétaire, est interdite.

Usage du logement par le locataire

Le locataire est chez lui dans le logement qu'il occupe. Dès lors, les clauses, qui limitent sa jouissance du logement, sont interdites.

C'est le cas des clauses suivantes :

La clause qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle

La clause qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui

À savoir

La présence d'un chien dans le logement peut, dans certains cas, être interdite par une clause du bail d'habitation.

Accès au logement en cas de travaux

Le locataire doit permettre l'accès au logement pour la préparation et la réalisation des travaux qui sont à la charge du propriétaire.

Mais lorsque ces travaux (ou réparations) durent plus de 21 jours, le propriétaire doit accorder au locataire une baisse de loyer proportionnelle à la durée des travaux.

En conséquence, la clause, qui interdit au locataire de demander une indemnité au propriétaire lorsque ce dernier fait des travaux ou des réparations durant plus de 21 jours, est interdite.

Responsabilité des dégradations

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

En conséquence, les clauses suivantes sont interdites :

La clause qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de l'immeuble

La clause qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du propriétaire

La clause qui dégage le propriétaire de toute responsabilité

La clause qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement

Visite du logement en cours de bail

Une clause peut obliger le locataire à laisser visiter le logement qu'il habite, lorsque le propriétaire veut le vendre ou le remettre en location.

Mais la clause, qui prévoit que ces visites ont lieu les jours fériés ou durant plus de 2 heures des jours ouvrables, est interdite.

Résiliation du bail

La clause de résiliation du bail ne doit pas permettre au propriétaire de contourner la réglementation en vigueur.

En conséquence, les clauses de résiliation suivantes sont interdites :

La clause qui permet au propriétaire de résilier le bail pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer ou des charges ou du dépôt de garantie, que la non-souscription d'une assurance pour risques locatifs, ou que des troubles de voisinage constatés par le juge

La clause qui permet au propriétaire d'obtenir la résiliation du bail au moyen d'une simple ordonnance déréférée que le locataire ne pourrait pas contester

Questions – Réponses

- Que faire en cas de litige lié à la location d'un logement ?
- Peut-on faire payer les frais d'état des lieux au locataire ?
- Le locataire doit-il accorder un droit de visite à son propriétaire ?
- Un contrat de location (bail) peut-il interdire les animaux dans le logement ?
- Doit-on payer des frais au propriétaire en cas de retard de paiement du loyer ?

Toutes les questions réponses

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Et aussi...**Textes de référence**

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 4

Liste des clauses abusives définies par la loi

- 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

- Code civil : article 1171

Définition d'une clause abusive



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00