



MEMO A L'USAGE DES LOCATAIRES

Les clauses réputées non écrites dans un contrat de location

Loi 89-462 du 6 juillet 1989 et du 13 juillet 2006

Association Villeurbannaise pour le Droit au Logement
277, rue du 4 août – 69 100 Villeurbanne
Téléphone : 04 72 65 35 90 – Télécopie : 04 78 85 40 53
avdl.asso@wanadoo.fr – www.avdl.fr

Pourquoi ce guide et pour qui ?

Depuis de nombreuses années, notre association intervient dans le domaine de la médiation entre locataires et propriétaires. Plus des deux tiers des litiges que nous sommes amenés à résoudre sont liés aux charges locatives, aux facturations de renouvellement de baux, aux frais de relance etc.

Bien que la loi n° 2006-872 du 13/07/06 portant Engagement National pour le Logement ait clairement officialisé l'interdiction de ces frais, ils continuent régulièrement à être facturés aux locataires, qui ignorent ces avancées législatives.

Nous avons donc souhaité créer un document, simple, à l'usage des locataires, qui permette de comprendre ce que dit la loi, quelles sont les obligations vis-à-vis du propriétaire et surtout quelles sont les limites.

En dernière page, un petit lexique explique certains termes techniques ou juridiques souvent utilisés dans ce domaine.

Bonne lecture !

Ce mémo est téléchargeable au format PDF sur notre site www.avdl.fr

Un document plus complet, téléchargeable sur notre site a été rédigé à l'usage des propriétaires et administrateurs de bien.

Le contrat de location

Un contrat de location doit obligatoirement être écrit.

Il comporte des informations, appelées clauses, qui sont obligatoires :

- **Le nom du propriétaire et ses coordonnées,**
- **La date du bail,**
- **La durée de la location,**
- **Un descriptif de la location,**
- **Le montant du loyer**

Le bail peut également comporter d'autres clauses. Ces clauses sont dites facultatives.

Afin de protéger le locataire, la loi a souhaité encadrer strictement cette possibilité en interdisant clairement un certain nombre de clauses facultatives. Ces clauses interdites sont réputées non écrites.

Qu'est ce qu'une clause réputée non écrite ?

Une clause est réputée non écrite lorsqu'elle est **contraire à la loi** ou à la réglementation. Cette clause n'a aucune valeur juridique.

Le propriétaire n'a pas le droit de l'appliquer et, surtout, le locataire n'a pas besoin d'entamer de démarche ... si ce n'est de signaler à son propriétaire que la clause est illégale !

Au total, il existe actuellement 19 clauses réputées non écrites.

La liste des clauses réputées non écrites figure dans l'article 4 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

La loi pour l'Engagement National pour le Logement, dite loi ENL (Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006) dans son article 84 a complété l'article 4 de la loi de juillet 1989 par 9 nouvelles clauses qui étaient considérées comme abusives par la commission des clauses abusives.

Les 19 clauses réputées non écrites

Dans un souci de clarté et de simplicité, **nous avons réparti les clauses en 11 rubriques :**

1/ les frais en lien avec l'**Etat des lieux**

2/ la **souscription d'une assurance auprès d'une compagnie imposée**

3/ l'obligation de **régler son loyer par prélèvement automatique**

4/ l'**interdiction d'héberger** un tiers

5/ l'**interdiction d'exercer des activités** politiques, syndicales ou religieuses

6/ la **facturation de travaux**

7/ la **suppression d'une prestation** inscrite dans le contrat

8/ les **frais divers** et d'amende

9/ la **diminution de la durée du bail** lors de son renouvellement

10/ la **résiliation du bail de plein droit**

11/ la **visite du logement en cas de congé** du locataire ou du propriétaire

1/ Clauses en lien avec l'Etat des lieux

- Est réputée non écrite la clause :

« Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 »

► L'état des lieux est un acte gratuit sauf s'il est réalisé par un huissier de justice. La loi précise que les frais d'un état des lieux, lorsqu'il est réalisé par un huissier de justice, sont à partager par moitié entre le propriétaire et le locataire.

- Est réputée non écrite la clause :

« Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 » :

► L'article 5 prévoit qu'à l'entrée dans les lieux seront réglés par moitié entre le locataire et le propriétaire les frais de l'intermédiaire ayant permis la location (régie ou notaire).

► L'article 22 prévoit que le montant du dépôt de garantie ne peut pas être supérieur à 1 mois de loyer hors charges. (Attention 2 mois pour les baux signés avant le 9 février 2008)

Eventuellement il peut être demandé de régler à l'entrée dans les lieux le 1er mois de loyer : ce qui peut faire 1 mois (dépôt de garantie) + 1 mois (entrée dans les lieux).

Toute autre somme à payer lors de l'entrée dans les lieux est interdite.

2/ Clauses concernant la souscription d'une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur

- Est réputée non écrite la clause :

« Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur »

► La loi impose au locataire l'obligation d'assurer son logement. Par contre, le propriétaire ou le régisseur ne peut pas imposer un assureur. Le locataire peut donc choisir l'assureur de son choix.

3/ Clauses obligeant de régler son loyer et les charges locatives par prélèvement automatique ou directement sur le salaire

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre »

► Si pour des questions pratiques, le bailleur peut proposer le règlement du loyer par prélèvement automatique, il ne peut pas l'imposer.

-Est réputée non écrite la clause :

« Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible »

► Le prélèvement sur salaire des loyers est strictement interdit par la loi.

4/ Clause interdisant l'hébergement d'un tiers

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui »

► Le propriétaire ne peut pas s'opposer à l'hébergement de personnes par le locataire : membre de sa famille autre que son conjoint, ami, etc. Vous avez le droit d'héberger qui vous souhaitez (à condition que cet hébergement ne cause pas de trouble).

5/ Clause interdisant l'exercice d'activités politiques, confessionnelles ou associatives

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle »

► Cela semble aller de soi mais si le législateur a ressenti l'obligation de le stipuler, c'est que certains propriétaires s'immisçaient un peu trop dans la vie de leur locataire... Autrement dit vous avez la liberté d'opinion et de religion. Cependant cette clause n'autorise pas la tenue de réunion publique au domicile du locataire, exception faite de celles d'association de locataires de l'immeuble ou de la résidence.

6/ Clauses en lien avec une facturation de travaux

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée »

► « Celui qui dégrade paye ! » le bailleur ne peut pas répartir la facturation sur l'ensemble des locataires mais doit rechercher l'auteur de la dégradation.

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement »

► La loi stipule que le locataire est responsable des dégradations qui surviennent pendant la location sauf si il prouve qu'elles ont eu lieu « par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par une personne qu'il n'a pas introduite dans le logement ». De plus le locataire n'est pas responsable de la vétusté, de la malfaçon ou d'un vice de construction.

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité »

► C'est le même principe que pour la clause précédente qui s'applique.

-Est réputée non écrite la clause :

« Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives »

► Les sommes facturées au titre des réparations locatives doivent être justifiées par des factures ou des devis. Les remboursements au forfait fixé suivant une grille de remboursement élaborée par le bailleur sont interdits.

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours »

► Si des réparations urgentes sont nécessaires dans le logement **et** si le locataire ne peut pas occuper une partie du logement pendant les réparations **et** si les travaux durent plus de 40 jours, **alors** le locataire pourra demander au bailleur une diminution du loyer à proportion du temps et de la partie du logement qu'il ne peut occuper.

7/ Clause supprimant une prestation inscrite dans le contrat

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat »

► Le bailleur peut diminuer ou supprimer une prestation qui était inscrite dans le contrat (cave, place de parking...) mais il doit dans ce cas diminuer le loyer.

Par exemple si dans la location, il est prévu une cave, le propriétaire ne pourra pas la supprimer sans accorder, en contrepartie, une diminution du loyer.

8/ Clauses sur les frais divers et amendes : relance, expédition de la quittance, frais de procédure

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile »

► Frais de relance : le bailleur ne peut pas facturer à son locataire, qui règle avec retard son loyer, des frais de relance¹

Les frais d'envoi des avis d'échéances ne peuvent pas être facturés aux locataires car il s'agit d'un acte administratif dont le coût est à la charge du propriétaire.

► Quittance de loyer : la loi stipule que « Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande ».

Par exemple, le propriétaire ne peut demander que lui soit adressée une enveloppe pré timbrée pour l'envoi d'une quittance de loyer.

Pour les frais de procédure : le montant et/ou la nature sont fixés par le juge. Exemple : le propriétaire ne peut demander le remboursement de l'intégralité de ses frais d'avocats.

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble »

► L'amende est interdite. Attention, l'amende est à ne pas confondre avec la clause pénale qui peut prévoir une indemnité d'environ 10% du montant du loyer qui n'est pas réglé. Le juge disposera du pouvoir de modérer cette indemnité : il pourra la diminuer ou l'annuler s'il l'estime excessive. En cas d'impayé, la clause pénale ne peut être assimilée à du loyer.

¹ Ces frais de relance correspondent généralement à 3 fois le tarif d'envoi d'une lettre simple et 10 fois le tarif d'une lettre recommandée...

9/ Clause diminuant la durée du bail au moment de son renouvellement

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 »

► Le contrat de bail doit au minimum être de 3 ans si le propriétaire est une personne physique et de 6 ans s'il est une personne morale (société). Au bout de cette période, lorsque le bail est renouvelé par tacite reconduction, la durée du bail renouvelé suit la même règle.

Si le logement est vendu en cour de bail, la durée du bail renouvelé peut changer.

Exemple : une personne physique vend son bien à une personne morale, la durée du bail renouvelé ne sera plus de 3 ans mais de 6 ans.

10/ Clauses concernant la résiliation de plein droit

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance des risques locatifs »

« Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel »

► le contrat de bail peut comporter une clause particulière qui permet au bailleur de faire résilier le bail par le tribunal d'Instance :

● En cas de défaut d'assurance, après un commandement de présenter une assurance par un huissier de justice qui est demeuré sans suite.

● En cas d'impayé de loyer et/ou de charges ou si vous n'avez pas réglé le dépôt de garantie, deux mois après un commandement de payer par un huissier de justice demeuré infructueux.

Dans ces cas là et uniquement dans ces cas là, le juge ne pourra s'opposer à la résiliation du bail. Il s'agit du jeu de la clause résolutoire.

Il n'existe pas d'autre motif, que ceux énoncés ci-dessus, qui peut entraîner, selon la loi la résiliation du bail.

11/ Clause concernant la visite du logement en cas de congé du propriétaire ou du locataire

-Est réputée non écrite la clause :

« Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables »

► Si votre propriétaire souhaite vendre le logement ou si vous avez donné votre dédite, vous avez l'obligation de laisser libre l'accès de votre logement au maximum 2 heures par jours ouvrables, du lundi au samedi inclus.

Votre propriétaire ne peut pas vous obliger à laisser visiter votre logement plus de 2 heures par jour, ainsi que les dimanches et les jours fériés.

Lexique

Article 700 NCPC (Nouveau Code de Procédure Civile) : dans le cadre d'une procédure d'expulsion, il permet au juge de condamner la partie perdante, au profit de l'autre, à une somme forfaitaire. Cette somme couvre les frais non compris dans les dépens.

Billet à ordre : Titre par lequel une personne (le souscripteur) s'engage à payer à une date déterminée une somme d'argent à une autre personne (le bénéficiaire) ou à son ordre.

Cas de force majeure : Il s'agit d'un évènement imprévisible (soudain, rare ou anormal) et irrésistible (inévitabile).

Clause : Il s'agit d'une disposition particulière d'un acte juridique qui précise certains éléments : ex : obligations du locataire, du bailleur, de révision du loyer, etc.

Clause pénale : Elle a pour objet de sanctionner par le versement d'une indemnité le non-respect du non règlement du loyer.

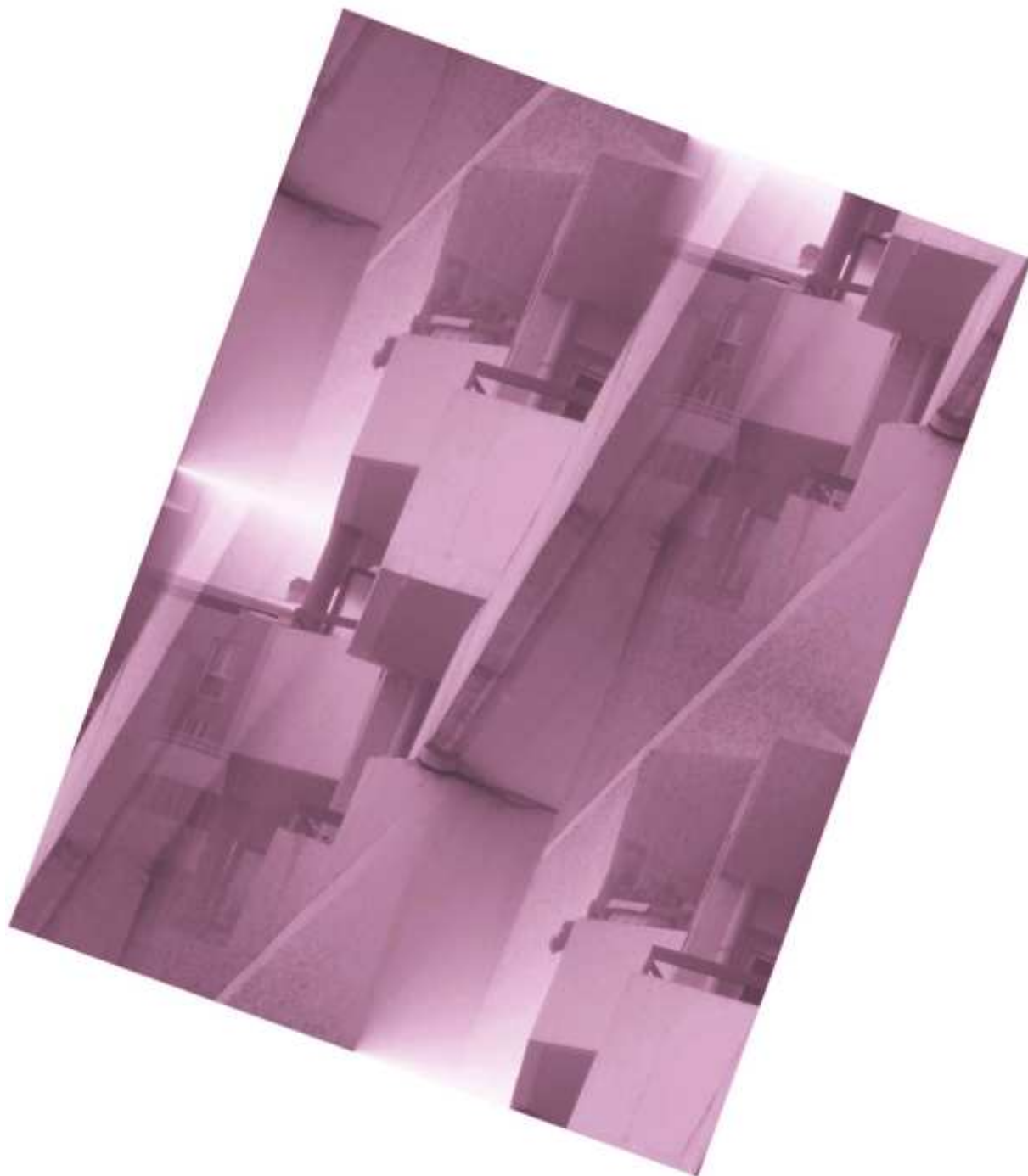
Clause résolutoire : Elle prévoit qu'en cas d'inexécution totale ou partielle d'une obligation du locataire, le bail sera résilié de plein droit. En cas d'assignation au tribunal, le juge ne fera que constater que les conditions prévues par la clause résolutoire ont bien été réunies et résiliera le bail.

Dépens : Les frais liés aux instances, actes et procédures d'exécution. Ce sont les sommes qu'il a été nécessaire d'exposer pour obtenir une décision de justice à l'exception des honoraires des avocats qui en sont exclus. La liste des dépens est fixée par l'article 695 du Nouveau Code de procédure civile. Elle comprend notamment les indemnités dues aux témoins, les honoraires des experts, et les émoluments dus aux officiers ministériels.

Jours fériés : 1er janvier, lundi de Pâques, 1^{er} mai, 8 mai, Ascension, 14 juillet, 15 août, Toussaint, 11 novembre et Noël.

Quittance de loyer : justificatif adressé par le propriétaire qui atteste du règlement du loyer et des charges.

Tacite reconduction : Reconduction automatique du contrat.



Pour plus de renseignement, n'hésitez pas à nous contacter.



Association Villeurbannaise pour le Droit au Logement
277, rue du 4 août – 69 100 Villeurbanne
Téléphone : 04 72 65 35 90 – Télécopie : 04 78 85 40 53
avdl.asso@wanadoo.fr – www.avdl.fr

©AVDL – mai 2008