



MEMO A L'USAGE DES PROPRIETAIRES ET DES ADMINISTRATEURS DE BIENS

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

Qui sommes nous ?

L'association Villeurbannaise pour le Droit au Logement (AVDL) est une association loi 1901, reconnue d'intérêt général

L'AVDL intervient dans le domaine du logement pour les plus défavorisés sur la commune de Villeurbanne, depuis 1985.

L'AVDL est devenue au fil des ans, le lieu central d'accueil des personnes en difficulté de logement sur Villeurbanne. Notre association est reconnue pour les compétences qu'elle a su développer dans ce domaine par les travailleurs sociaux (CCAS, MDR), les bailleurs, la mairie de Villeurbanne ainsi que les services préfectoraux en lien avec nos missions (SIAL, Direction de la réglementation), les huissiers de justice, etc.

L'AVDL est agréée par la préfecture afin de représenter les occupants de logement indécents dans le cadre d'une action en justice.

Nous avons diversifié nos champs d'intervention afin de répondre aux différentes situations : recherche de logement, accès, litiges, insalubrité, risque d'expulsion, sous location, etc.

Notre travail se traduit de différentes manières :

- écoute, conseils, information, orientation, médiation, formation sur les questions relatives au logement,
- accompagnement individuel et/ou collectif en phase de recherche, d'accès et de maintien,
- relogements, notamment par l'intermédiaire des baux-glissants.
- information et sensibilisation autour des thèmes du logement et de la lutte contre les discriminations

C'est près de 1000 ménages qui, en 2007, sont passés dans nos locaux afin d'être aidés dans leurs démarches de recherche de logement ou de maintien (litiges locataire-propriétaire, indécence, risque d'expulsion).



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 simplifié, téléchargeable sur notre site a été rédigé à l'usage des locataires.

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 et sous certaines conditions :

Article 3 « (...) Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. (...) »

- 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).

Toutes autres sommes à payer lors de l'entrée dans les lieux sont interdites.

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. Le locataire a le droit d'héberger qui il souhaite (à condition toutefois 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'immisciaient un peu trop dans la vie de leur locataire... Autrement dit le locataire a 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 ! » Vous devez en conséquence rechercher l'auteur d'une dégradation. Vous ne pouvez répartir la facturation sur l'ensemble des locataires.

-Est réputée non écrite la clause :

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

► Cette clause est une consolidation des points c et d de l'article 7 :

(...) c) *De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;*

d) *De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (...)*

-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 »

► Article 22 : « Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. »

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 interne 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 »

► L'article 1724 du Code Civil stipule que. si des réparations urgentes sont nécessaires dans le logement **et** si votre locataire ne peut pas occuper une partie du logement pendant les réparations **et** si les travaux durent plus de 40 jours, **alors** votre

locataire pourra vous demander 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 »

► Vous pouvez diminuer ou supprimer une prestation qui était inscrite dans le contrat (cave, place de parking...) mais vous devez dans ce cas diminuer le loyer en proportion.

Par exemple si dans la location, il est prévu une cave, vous ne pourrez 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 »

► Les frais de relance et les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile :

Article 32 de la loi du 9 juillet 1991 : « En l'absence de titre exécutoire, les frais de recouvrement, sauf les actes prescrits par la loi sont à la charge du bailleur.

Article 24 : « la résiliation du contrat de bail ne peut intervenir qu'après un commandement de payer demeuré infructueux ».

Article 700 NCPC (Nouveau Code de Procédure Civile) : « ... le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation »

Les frais d'avocat restent à votre charge.

Pour une définition des dépens et de l'article 700, voir le lexique en fin de ce document.

► Les frais d'envoi des avis d'échéance ne peuvent pas être facturés aux locataires car il s'agit d'un acte administratif dont le coût reste à votre charge ou celle du propriétaire du logement si la gestion est assurée par un professionnel.

► Frais de quittance :

La commission des clauses abusives dans sa recommandation numéro 2000-01 considère que les « clauses prévoyant que les frais relatifs notamment à l'envoi des avis d'échéance ou quittances de loyer sont à la charge du locataire » sont contraires aux dispositions de l'article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi qu'au décret 87-713 du 26 août 1987.

Cette recommandation s'appuie sur l'arrêt n°725 en date du 14 décembre 1995 de la Cour d'Appel de Rennes qui considère comme entachée de nullité de plein droit de tels les clauses car contraire au décret précité, ainsi qu'à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. La Cour d'Appel a considéré qu'il s'agit « *d'un détournement du système contractuel résultant des rapports bailleur – preneur puisque la rémunération d'un intermédiaire incombe au propriétaire* ».

Article 21 « *Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande* ».

-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.

Attention : la clause pénale ne peut être assimilée à du loyer.

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. Elle repose sur les dispositions des articles 8 et 24 :

Article 7 : « Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. »

Article 24 : « Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. »

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 vous souhaitez vendre le logement ou si votre locataire vous a donné sa dédite, votre locataire a l'obligation de laisser libre l'accès de son logement au maximum 2 heures par jours ouvrables, du lundi au samedi inclus.

En conséquence, vous ne pouvez pas obliger votre locataire à laisser visiter son logement plus de 2 heures par jour, ainsi que les dimanches et les jours fériés.

Pour la liste des jours fériés, voir le lexique en fin de ce document

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 (inévitable).

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 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.

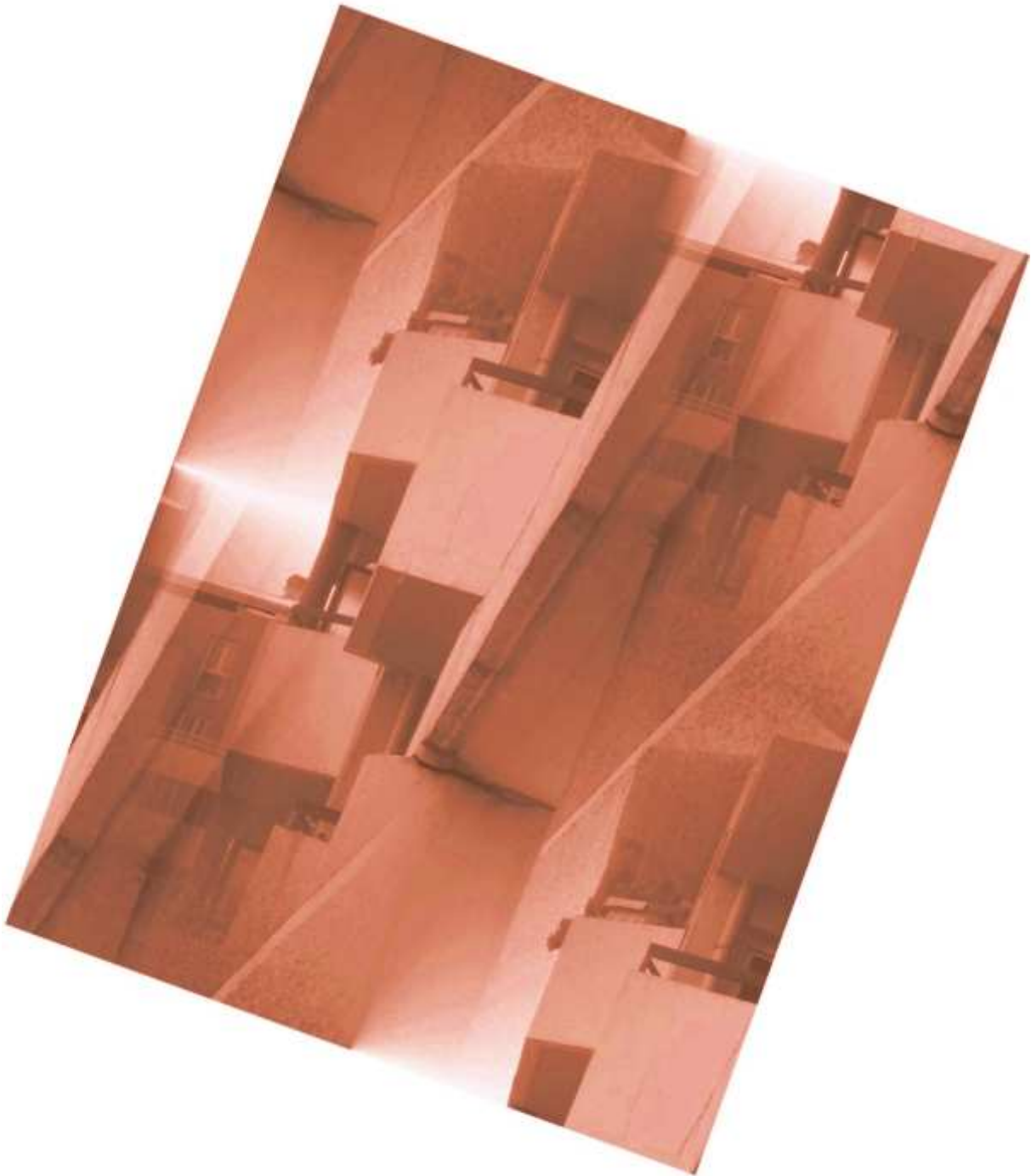
Dépens : Les frais liés aux instances, actes et procédures d'exécution. Ce sont les sommes qu'il a été nécessaire d'exposer pour obtenir une décision de justice à l'exception des honoraires des avocats qui en sont exclus. La liste des dépens est fixée par l'article 695 du Nouveau Code de procédure civile.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

Notes :



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