

Les clauses du bail d'habitation réputées non écrites

Description

Les clauses du bail d'habitation (meublée ou vide) réputées non écrites sont régies par la loi du 6 juillet 1989 et par la [loi Alur du 24 mars 2014](#). Une clause réputée non écrite, de manière générale, se définit comme une clause dont les stipulations ne produisent aucun effet à raison de leur contrariété avec certaines dispositions légales, notamment dans le cadre d'un [contrat de location](#).

En matière de bail d'habitation, il convient de se référer à l'[article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs](#), lequel énumère l'ensemble des clauses réputées non écrites.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location avec clause réputée non écrite](#)

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

Une clause est réputée non écrite lorsqu'elle **entre en contradiction avec un texte de loi**, fixant généralement des dispositions d'ordre public. La conséquence étant qu'une clause réputée non écrite ne produira **aucun effet juridique** et demeure **inopposable à l'autre partie** qui peut agir comme si elle **n'avait jamais existé**.

Attention : il y a souvent une confusion entre la clause réputée non écrite et la notion de nullité alors qu'elles sont distinctes. En effet, lorsqu'un contrat ou une clause est frappé de nullité, toutes leurs dispositions n'ont plus de valeur juridique. En revanche, lorsqu'une clause est réputée non écrite, seule celle-ci est privée de tout effet juridique et le reste du contrat de bail demeure valide. De même, si juste une partie d'une clause est réputée non écrite, le reste de celle-ci est valide.

Quelles sont les clauses du bail d'habitation réputées non écrites ?

Les baux à usage d'habitation sont régis par la loi du 6 juillet 1989, complétée ensuite par la loi Alur du 24 mars 2014. Les clauses réputées non écrites sont prévues dans ~~l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989~~

. Il s'agit notamment des clauses suivantes :

- Qui oblige le locataire, en cas de vente ou de location du logement occupé, à laisser le bailleur faire visiter le logement les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

Bon à savoir : si le bailleur souhaite vendre le logement loué, le locataire dispose d'[un droit de préemption](#), c'est-à-dire qu'il a un droit de priorité sur l'offre de vente, et ce n'est qu'après son refus que le bien pourra être proposé à des tiers acquéreurs dans les mêmes conditions (au prix identique notamment).

- Qui oblige le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- Imposant un certain moyen de paiement au preneur et/ou autorisant le bailleur à prélever le montant du loyer directement sur le salaire perçu par le preneur ;
- Prévoyant la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

Bon à savoir : dans un contrat de colocation, une [clause de solidarité](#) peut être insérée par le bailleur en guise de protection pour pallier à la défaillance d'un des locataires dans le paiement du loyer et/ou charges locatives. Néanmoins, une responsabilité commune en cas de dégradation du logement ne peut être prévue.

- Permettant la résiliation de plein droit du contrat par le bailleur ([clause résolutoire](#)) pour tout autre motif autre que ceux prévus par la loi, c'est-à-dire le non-paiement du loyer, des charges, du non-versement du dépôt de garantie, de la non-souscription de l'assurance contre les risques locatifs ou du non-respect de l'obligation d'usage paisible des lieux loués (résultant notamment de [troubles anormaux de voisinage](#)).
- Autorisant le bailleur à supprimer ou à réduire de façon notable des prestations stipulées dans le contrat de location, sans contrepartie équivalente ;
- Prévoyant des amendes ou des pénalités en cas de manquement à une clause du contrat de bail (retard de paiement par exemple) ;
- Prohibant les activités politiques, syndicales, associatives ou confessionnelles au locataire car portant atteinte aux droits et libertés fondamentales du preneur ;
- Imposant au locataire la facturation de [l'état des lieux](#) de sortie si celui-ci n'est pas réalisé par un commissaire de justice ;
- Empêchant le locataire d'héberger des tiers pendant la durée du contrat de bail ;
- Stipulant que toute dégradation dans le logement sera automatiquement imputable au locataire ;

- Autorisant le bailleur à obtenir la résiliation de plein droit du contrat de bail par simple ordonnance des référés sans appel possible pour le locataire ;
- Prévoyant une irresponsabilité du bailleur.

Quels sont les apports de la loi Alur en matière de clause réputée non écrite?

La loi Alur a **complété** la liste des clauses du bail d'habitation réputées non écrites :

Clauses interdites	Bail signé ou reconduit depuis le 27 mars 2014	Bail signé avant le 27 mars 2014
	• impose au locataire de souscrire en plus du contrat de bail, un contrat pour la location d'équipements • autorise le propriétaire à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations prévues au contrat de bail	• autorise le propriétaire à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations prévues au contrat de location.
Quant à l'objet du contrat de location		

	• Impose le prélèvement automatique ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre comme mode de paiement du loyer • Stipule que le locataire autorise le propriétaire à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible • Impose au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie • Impose 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) • Fait supporter au locataire des frais de relance ou	
Page 4	d'expédition de la quittance	

	• interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle • interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui	
Quand à l'usage du logement par le locataire		Idem

--	--	--

- prévoir la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée
- interdire au locataire de rechercher la responsabilité du propriétaire ou d'exonérer le propriétaire de toute responsabilité

- ou de prévoir que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement

Idem

Lorsque les travaux **excèdent une période de 21 jours**, le propriétaire doit accorder une baisse proportionnelle du loyer à la

Lorsque les travaux **excèdent une période de 40 jours**, le propriétaire doit accorder une baisse proportionnelle du loyer à la

--	--	--

**Quant à la reconduction
du bail**

- interdit d'inscrire dans le contrat de location une clause qui prévoit le renouvellement ou la reconduction automatique du bail pour une durée inférieure à 3 ans

--	--	--

- prévoir 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 pourrisques locatifs, ou les troubles de voisinage
- permettre au propriétaire d'obtenir la résiliation du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé que le locataire ne pourrait pas contester

Par ailleurs, avec la loi Alur, le bailleur **ne peut plus exiger** que le bail soit cosigné par les ascendants ou les descendants du locataire. En revanche, plusieurs mécanismes sont mis à la disposition du bailleur pour lui garantir **une sécurité juridique** optimale. Il s'agit :

- Du [dépôt de garantie](#) à la signature du bail afin de se prémunir contre les éventuelles dégradations du logement ;
- De [l'acte de cautionnement](#) permettant au bailleur, selon que [la caution est simple ou solidaire](#), de se retourner directement ou non contre la personne qui s'est porté caution en cas de défaillance du preneur.

Zoom : afin de sécuriser votre nouveau contrat de location, LegalPlace met à votre disposition divers [modèles de bail de location](#) adaptés à vos besoins. Chaque modèle est à jour de la réglementation en vigueur.

L'article 1171 du Code civil a-t-il une influence sur le bail d'habitation ?

L'[article 1171 du Code civil](#), dans sa version modifiée par la loi du 20 avril 2018, prévoit que toute clause non négociable, **créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties**, dans les contrats d'adhésions, doit être réputée non-écrite.

Pour rappel, un contrat d'adhésion est un contrat qui contient un ensemble de clauses non négociables et déterminées à l'avance par une partie (par exemple un contrat pour un abonnement téléphonique).

En principe, le contrat de location est librement négocié entre le bailleur et le locataire. Après, tout dépend des **conditions de formation du contrat**. Il semblerait que si le preneur n'a pas pu négocier les stipulations contractuelles du bail d'habitation, il sera possible pour ce dernier de se prévaloir de [l'article 1171 du code civil](#).

Attention : le déséquilibre s'apprécie au regard du contrat dans sa globalité, et non uniquement de la clause. Il ne peut porter ni sur l'objet principal du contrat (le logement loué) ni sur l'adéquation du prix à la prestation (le montant du loyer et des charges ici auquel a consenti le preneur).

FAQ

Quelles sont les clauses réputées non-écrites?

Une clause est réputée non écrite lorsqu'elle entre en contradiction avec un texte de loi, fixant généralement des dispositions d'ordre public. La conséquence étant qu'une clause réputée non écrite ne produira aucun effet juridique et demeure inopposable à l'autre partie qui peut agir comme si elle n'avait jamais existé

Comment dénoncer un propriétaire abusif ?

Il est recommandé, dans un premier temps, de régler le litige par la voie amiable. En cas d'échec du règlement à l'amiable, le locataire qui se trouve lésé a la possibilité de recourir à une procédure de conciliation, soit auprès de la commission départementale de conciliation dont dépend le logement, soit directement auprès d'un conciliateur de justice. En outre, une plateforme d'accompagnement est accessible pour dénoncer un propriétaire qui serait abusif. Néanmoins et en dernier recours, si vous souhaitez saisir le juge, vous devrez justifier d'une tentative de règlement à l'amiable (en rapportant le courrier ou autre document attestant de vos démarches amiables avec le propriétaire).

Qui peut signer un bail de location?

Le bailleur et le locataire peuvent rédiger un contrat de location sans avoir à passer par un professionnel. Le contrat devra comporter un ensemble d'informations obligatoires.