



LES CLAUSES REPUTEES NON ECRITES (art. 4 loi du 6/7/89)



Plusieurs textes sont venus encadrer ce qui ne peut être demandé ou imposé aux locataires lors de la signature du contrat. La loi du 6 juillet 1989, la commission des clauses abusives et la loi «Engagement National pour le Logement» donnent aujourd'hui une définition précise des clauses réputées non écrites, reprises dans l'article 4 de la loi précitée. Malgré leur présence dans un bail, elles n'ont aucune valeur juridique. Est réputée non écrite, la clause :

- qui oblige le locataire à laisser visiter le bien, en vue de la vente ou de la location, les jours fériés ou plus de 2 heures les jours ouvrables ;
- par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- qui impose comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique sur le compte courant du locataire, ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
- qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;
- 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 ;
- qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat pour un motif autre que le non-paiement de loyer, des charges, du dépôt de garantie, ou la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;
- qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;
- qui autorise le bailleur à percevoir des amendes ou pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur de l'immeuble ;
- qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou professionnelle ;
- qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier dans le cadre précis d'une convocation préalable des parties conformément aux prescriptions de la loi (article 3-2) ;
- qui prévoit un renouvellement de contrat pour une durée inférieure à 3 ans pour les bailleurs personnes physiques et 6 ans pour les bailleurs personnes morales ;
- qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le

- bailleur de toute responsabilité ;
- qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
 - qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles liées aux frais d'agence ou d'intermédiaires, ou en plus du dépôt de garantie ;
 - 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 fixées judiciairement ;
 - qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
 - qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 21 jours ;
 - qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé, sans appel ;
 - par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever des loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;
 - qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements.

La loi ALUR inverse le principe d'interdiction de demander certaines pièces, et met en place une liste des pièces justificatives pouvant être exigées du candidat à la location ainsi qu'à sa caution (*décret à paraître*).

Le bailleur ne peut plus conditionner la signature du bail à la co-signature d'un ascendant ou descendant.