

Les clauses interdites dans un bail

Certaines clauses ne peuvent pas figurer dans un bail de location. Et on ne peut que s'en féliciter. Cela signifie que, même si elles figurent dans le contrat, lesdites clauses sont nulles.

C'est notamment le cas de toute clause qui ...

- oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du logement, à laisser visiter le logement les jours fériés ou plus de deux heures par jour les jours ouvrables ;
- impose au locataire la souscription d'une assurance habitation auprès d'une compagnie choisie par le propriétaire ;
- impose comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique ;
- prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation des parties communes de l'immeuble ;
- engage le locataire par avance à des remboursements sur la base d'une estimation unilatérale pour des réparations ;
- autorise le bailleur à modifier le contrat sans contrepartie pour le locataire ;
- 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, sauf dans l'hypothèse d'un retard de paiement. C'est le seul cas où le propriétaire peut se voir reconnaître par la justice le droit de prélever des intérêts ;
- prévoit la résiliation de plein droit du bail pour d'autres motifs que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, ou la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ;
- interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle ;
- impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier ;
- prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à 3 ans (6 ans lorsque le bailleur est une personne morale) ;
- interdit au locataire d'héberger les personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent autre que le dépôt de garantie et la moitié de la commission de l'agent immobilier ;
- fait supporté au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ;
- prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 40 jours ;
- interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé