



# les clauses réputées non écrite et abusives dans les baux à usage d'habitation

publié le **01/09/2011**, vu **15188** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Lorsque le locataire ne paie plus le loyer ou le paie avec retard, il peut être tentant pour le bailleur de lui imputer des frais de relance. Un bailleur peut-il imputer des frais de relance à l'encontre d'un locataire? Dans son arrêt en date du 13 juillet 2011, la Cour de Cassation a répondu par la négative, estimant sur le fondement des dispositions de l'article 4, paragraphe p de la loi du 6 juillet 1989, introduites par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement) que doit être réputée non écrite toute clause d'un bail d'habitation qui fait supporter au locataire, notamment, des frais de relance. Cet article a pour but d'éclairer le locataire en distinguant les clauses abusives des clauses réputées non écrites.**

## **1/Les clauses réputées non écrites dans les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989.**

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

Il existe actuellement 19 clauses de ce type parmi lesquelles figurent:

*Est réputée non écrite :*

Lorsque le locataire ne paie plus le loyer ou le paie avec retard, il peut être tentant pour le bailleur de lui imputer des frais de relance.

Un bailleur peut-il imputer des frais de relance à l'encontre d'un locataire titulaire d'un bail à usage d'habitation?

Dans un arrêt en date du 13 juillet 2011, la Cour de Cassation a répondu, par la négative, estimant sur le fondement des dispositions de l'article 4, paragraphe p de la loi du 6 juillet 1989, introduites par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement) que doit être réputée non écrite toute clause d'un bail d'habitation qui fait supporter au locataire, notamment, des frais de relance.

Cet arrêt est intéressant car le locataire peut penser que les stipulations contractuelles qui figurent dans le contrat de bail à usage d'habitation et qu'il a signés, l'empêche de s'opposer aux demandes de certains bailleurs.

Cet arrêt démontre que les juges n'hésitent pas à qualifier une clause de non écrite dès lors qu'elle est contraire à la loi.

Bien entendu, il aurait pu en être autrement s'il s'agissait d'une location meublée et donc non soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Une précision mérite d'être soulignée, le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance

au locataire qui lui en fait la demande.

Il convient de distinguer une clause illicite ou réputée non écrite d'une clause abusive.

**Une clause réputée non écrite signifie qu'elle est contraire à la loi.**

**Une clause illicite sera ipso facto annulée dans la mesure où elle violera les dispositions impératives de la loi du 6 juillet 1989 et ce, quelles que soient la qualité des parties.**

**En pratique, cela signifie que le locataire n'aura pas besoin d'entamer une procédure judiciaire pour dénoncer cette clause et devra simplement avertir son bailleur que cette clause est illégale.**

**En revanche, une clause sera jugée abusive si elle favorise un professionnel au détriment d'un particulier.**

**Bien entendu, dans ce cas, le locataire devra prendre la précaution de saisir le juge afin de faire déclarer abusive cette clause.**

**Il aura donc la charge de la preuve de ce déséquilibre significatif.**

## **2/ Les clauses abusives**

Il convient de rappeler que lors de la signature du bail, l'équilibre des parties doit être respecté et que la loi du 6 juillet 1989 impose des règles d'ordre public aux parties auxquelles il ne sera pas possible de déroger.

Concrètement, cela signifie que le bailleur ne pourra imposer des clauses moins favorables au locataire et ce même si ce dernier a expressément donné son accord.

Il n'est pas possible d'imposer à une partie ce que la loi interdit.

En raison du contentieux qui s'est développé relativement à certaines clauses jugées abusives par les Tribunaux, la Commission des clauses abusives a dénoncé certaines dispositions trop souvent stipulées dans les baux d'habitation (recommandation N°2000-01 en date du 22 juin 2000).

La notion de clause abusive est définie par l'article L 132-1 du Code de la Consommation :  
**« dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations de parties au contrat ».**

**Bien que les avis de la Commission n'aient pas de valeur juridique, les juges pourront apprécier le caractère abusif de certaines clauses au vu de ses recommandations.**

La jurisprudence démontre que les clauses abusives figurent souvent dans les contrats de location meublée notamment sur la durée du bail, dépôt de garantie, droit de visite, congé donné par le locataire etc..

A titre d'exemples, a été jugée illicite dans le cadre d'une location meublée, la durée irrévocable d'un contrat de bail meublée dans la mesure où elle empêcherait, en cas de décès du preneur, les héritiers de rompre le contrat pour un motif légitime.

La Commission a également relevé des clauses abusives dans les baux soumis à la loi du 6 juillet

1989 et notamment certaines clauses qui imposent au locataire de supporter des frais qui incombent normalement au bailleur.

A été jugée abusive des clauses qui imposent au locataire les frais de ramonage, les frais de remplacement de boîte aux lettres, le remplacement du compteur.

D'autres clauses imposent de souscrire auprès d'une compagnie d'assurance spécifique et va parfois jusqu'à imposer de garantir certains risques que le locataire n'est pourtant pas tenu d'assurer.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Cabinet Maître Joan DRAY

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare 75009 PARIS

TEL: 01.42.27.05.32 FAX: 01.76.50.19.67

***"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 »***

Un bailleur ne saurait imposer au preneur un prélèvement automatique pour le paiement des charges et loyers et lui imposer un unique moyen de paiement.

-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 »***

La Troisième chambre sociale de la Cour de Cassation a indiqué dans un arrêt en date du 2 mars 2005 que qu'une clause réputée non écrite était censée n'avoir jamais existé.

Cela signifie que la nullité joue pour l'avenir mais également pour le passé .

Cette jurisprudence est d'une grande importance puisque les copropriétaires pourront demander le remboursement des charges payées à tort sur la base de clauses réputées non écrites.

La rétroactivité permettra sans doute au copropriétaire de le rétablir dans ses droits.

Il pourra en conséquence demander selon la prescription décennale le remboursement des charges indument payés dans le passé, ce qui ne sera pas sans poser des difficultés lorsque plusieurs syndics ont succédé.