Image not found or type unknown

Le caractère illicite des amendes et pénalités dans le bail d'habitation

publié le **23/02/2017**, vu **10742 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Avant la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur, toute clause qui autorisait le bailleur à percevoir une amende en cas d'infraction au contrat de bail commise par le locataire était interdite.

La loi Alur est venue ajouter à l'article 4 i de la loi du 6 juillet 1989 l'interdiction de toute pénalité en cas d'infraction aux clauses du bail.

Avant l'entrée en vigueur de cette loi, les clauses pénales évaluant de manière anticipée et forfaitaire l'indemnité à laquelle donnera lieu l'inexécution du contrat de bail étaient valables.

Par exemple, la clause pénale selon laquelle, en cas de retard de paiement du loyer ou des charges, le locataire devra verser une pénalité égale à 10% de la somme due n'est pas rare dans les baux d'habitation.

Il en est de même de la clause selon laquelle l'indemnité d'occupation due par le locataire qui reste dans les lieux après la résiliation du bail sera fixée à deux fois le montant du loyer.

Désormais, depuis la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur, toute clause « qui autorise le bailleur à percevoir des amendes ou des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble » est réputée non écrite.

Cette disposition s'applique à tous les baux d'habitation conclus après le 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi Alur.

En effet, le bailleur n'a aucun pouvoir de police sur le locataire. Il ne peut donc lui infliger ni amende, ni pénalité.

Néanmoins, il est à noter qu'une amende prévue dans le règlement de copropriété ou dans le règlement intérieur de la copropriété semble valable (Civ 3ème, 25 mars 1987, n°85-16907 et Civ 3 ème, 8 janvier 1997, n°95-10339) ; cette jurisprudence est à nuancer : elle est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi Alur.

En conclusion, toute personne qui a conclu un bail d'habitation après le 27 mars 2014 ne peut se voir imposer le paiement d'une amende ou d'une pénalité par son bailleur.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information (en cliquant ici)**.**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés