



Location meublée : 43 clauses abusives

Actualité législative publié le 17/12/2013, vu 1630 fois, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

Location meublée : 43 clauses abusives

La recommandation n° 13-01 de la Commission des clauses abusives vise les contrats de location non saisonnière de logement meublé.

Comme le précise l'article L. 632-3, alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation, les locations saisonnières, tout comme les logements-foyers ou les logements gérés par les CROUS, ne relèvent pas du dispositif protecteur sur lequel se fonde cette recommandation.

Elle ne porte pas sur les logements-foyers régis par les articles L. 633-1 et suivants du code précité, le contrat qui lie l'occupant et le foyer s'analysant en un contrat de prestation de services et non en un contrat de location.

Les documents contractuels examinés contiennent des clauses dont le caractère abusif au sens de l'article L. 132-1 du Code de la consommation est relevé par la Commission.

Elle s'intéresse aux clauses relatives : à la qualification du contrat, au droit applicable, à la durée du contrat, aux frais, droits et honoraires, aux dépenses mises à la charge du locataire, aux interdictions faites au preneur (par exemple hébergement des tiers, détention d'animaux), aux obligations imposées au preneur, à l'exécution et à la fin du contrat (par exemple, clauses relatives aux modalités de délivrance du congé, clauses relatives à la remise en état du logement), au contentieux (charge de la preuve, clauses pénales, indemnités conventionnelles, élection de domicile...).

Cette commission recommande la suppression de clauses dans les contrats ayant pour objet ou pour effet :

1. de laisser croire au locataire d'un logement meublé qui constitue son habitation principale, qu'il ne bénéficie pas des dispositions des articles L. 632-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
2. d'exclure l'application des articles L. 632-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation lorsque le logement loué constitue, en réalité, la résidence principale du locataire ;
3. d'imposer au consommateur, pour obtenir et conserver la location du bien, de renoncer au régime protecteur d'ordre public institué par les articles L. 632-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

- ;
4. de prévoir une durée de location contraire aux dispositions des articles L. 632-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
 5. de prévoir, de manière générale, que seront à la charge du locataire l'ensemble des frais, droits et honoraires du bail ainsi que leur suite et conséquence, sans en indiquer précisément ni la nature ni le montant ;
 6. de faire peser sur le locataire les frais et honoraires du mandataire du bailleur ;
 7. de prévoir un supplément de rémunération pour la fourniture du mobilier et des équipements nécessaires à une habitation normale, par ailleurs incluse dans le loyer ;
 8. de mettre à la charge du locataire, en sus du loyer, des impôts et taxes relatifs au bien loué, incombant au bailleur ;
 9. d'imposer des frais supplémentaires au consommateur en fonction du mode de paiement qu'il choisit ;
 10. de prévoir la faculté pour le bailleur de modifier unilatéralement, à tout moment, le prix et la nature des prestations prévues dans le contrat de bail ;
 11. de restreindre le droit pour le locataire de recevoir ou héberger ses proches dans les lieux loués, même dans les conditions d'une occupation paisible ;
 12. de porter atteinte à la jouissance paisible des lieux loués en prévoyant la possibilité pour le bailleur de vérifier ou de faire vérifier à tout moment les conditions d'occupation des locaux ;
 13. de prévoir une pénalité rétroactive en cas de non-respect des conditions contractuelles d'occupation ;
 14. d'empêcher le locataire de détenir des animaux domestiques dans les lieux loués dès lors que ceux-ci ne causent pas de dégâts et ne troublent pas la jouissance des autres occupants de l'immeuble ;
 15. d'imposer des frais à un locataire alors qu'il n'a pas, au préalable, accepté de bénéficier du service de raccordement à une antenne collective ;
 16. de limiter la jouissance paisible du locataire en l'obligeant à laisser visiter le bien loué par le gérant, ses préposés ou ses prestataires, soit sans nécessité, soit, en cas de nécessité, sans avertissement préalable, sauf urgence ;

17. de contraindre le locataire à laisser visiter son logement, en cas de congé ou de vente, pendant une durée excessive au regard des usages et du droit au respect de la vie privée ;
18. de prévoir que le bailleur pourra effectuer tous travaux dans les lieux loués, en toutes circonstances, sans limitation de durée et sans aucune indemnité ;
19. d'autoriser une délivrance seulement partielle du local loué, pour une durée indéterminée et sans diminution de loyer ;
20. de dispenser le bailleur de ses obligations de fourniture de chauffage et d'eau chaude ;
21. de faire peser sur le preneur des dépenses non locatives ;
22. de mettre à la charge du locataire divers travaux susceptibles d'incomber au bailleur ;
23. de soumettre la restitution du dépôt de garantie à la survenance d'un certain nombre d'événements dépendant de la volonté du bailleur ou de ses prestataires et sans stipulation d'une durée raisonnable ;
24. de stipuler qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, le local est présumé loué neuf ;
25. de mettre à la charge du locataire des sommes forfaitaires pour chaque dégradation subie par le logement ;
26. de prévoir une faculté de résiliation du contrat par le bailleur pour des motifs autres que ceux limitativement prévus par les articles L. 632-1 et L. 632-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
27. de prévoir la résiliation du bail de plein droit en cas d'inexécution, par le locataire, de l'une quelconque de ses obligations, même mineure ;
28. de prévoir une clause résolutoire de plein droit en cas de défaut de paiement d'une prestation étrangère à l'objet principal du contrat de location d'un logement meublé ;
29. de permettre au bailleur de résilier, ou non, le bail en cas de destruction totale ou partielle des locaux loués, en méconnaissance de l'article 1722 du Code civil ;
30. de prévoir la résiliation du contrat, par le locataire comme par le bailleur, dans des conditions contraires à l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
31. de reporter, dans tous les cas, au dernier jour du mois, la date d'effet du congé donné par le

locataire ;

32. d'imposer la rédaction d'un nouveau bail à l'expiration du contrat, alors qu'il est tacitement renouvelé par application de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

33. d'imposer au locataire résiliant son contrat de bail de manière anticipée, une indemnité de résiliation, quelle que soit sa forme, notamment un réajustement du montant des loyers ;

34. de prévoir que le bailleur ou son mandataire peut accepter ou refuser le congé régulièrement donné par le locataire ;

35. de faire peser sur le locataire une présomption de responsabilité dans la survenance des dégradations des parties communes ;

36. d'empêcher le locataire de faire-valoir des causes de non-imputabilité des dégradations du logement loué ;

37. de faire bénéficier le bailleur d'une présomption d'exécution de ses obligations ;

38. de prévoir une pénalité en cas de retard dans le paiement du loyer, sans réciprocité en cas d'inexécution par le bailleur de ses obligations ;

39. de prévoir le versement d'une indemnité contractuelle supérieure au loyer en cas d'obtention d'un délai judiciaire pour libérer les lieux à l'expiration du bail

40. de prévoir contractuellement des indemnités sans lien avec le manquement reproché au locataire ;

41. de mettre à la charge du locataire, sans décision de justice, l'ensemble des frais de recouvrement des sommes impayées ;

42. de supprimer le droit à réparation du preneur en cas de manquement du bailleur à ses obligations ;

43. de prévoir que le locataire fait élection de domicile dans les lieux loués, même après la résiliation du contrat.