

Étudiants, locataires : attention à votre bail

VA SAVOIR. La pénurie de logements est telle que certains propriétaires en profitent pour inscrire des clauses abusives et illégales dans les contrats de location. Voici quelques exemples.

Le contrat de location entre un bailleur et son locataire, n'est pas un texte gravé dans le marbre. Généralement, les propriétaires ou les agents immobiliers utilisent des modèles préconçus et en modifient les contours, en jouant sur l'ajout ou le retrait de certaines clauses. En s'aventurant de la sorte dans la réécriture de contrats, à valeur juridique, ils en dépassent parfois le cadre légal et y inscrivent des clauses dites abusives.

Ces clauses, souvent écrites en petite police et dissimulées dans l'amas d'informations partagées dans les pages du contrat, « **attribuent un avantage à l'une des parties au contrat, qui pourrait être considéré comme excessif** », nous explique Ganaëlle Soussens, avocate experte en droit immobilier.

Certains propriétaires peuvent en insérer volontairement, en choisissant de tirer profit de la crise du logement et de l'ignorance des étudiants et/ou jeunes travailleurs. Il arrive aussi que d'autres, en revanche, inscrivent des clauses abusives dans un bail de location, sans avoir conscience du caractère illégal de l'obligation imposée.

Les clauses stipulées dans un contrat ne s'imposent pas au locataire lorsqu'elles sont abusives. Elles sont réputées « non écrites ». C'est ici qu'un paradoxe émerge : les propriétaires qui inscrivent des clauses abusives dans leurs contrats ne pourront donc pas les faire valoir devant un juge. Il ne s'agit là que d'un moyen de faire pression sur le locataire. Cette nullité ne les dissuade en rien. Ganaëlle Soussens nous a listés celles qu'elle repère le plus souvent dans les contrats de location.

1. Vous interdire d'avoir un animal de compagnie

La loi affirme qu'il est illégal « *d'interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familier* ». Le



Cette liste des clauses abusives dans les contrats de location, pourrait encore être rallongée...

PHOTO : PHOTO D'ILLUSTRATION : RICHARD VILLALON / ISTOCK

propriétaire a le droit de ne pas être l'ami des bêtes, mais ne peut pas en demander autant à son locataire. Chien, chat, ou encore rongeur, les animaux domestiques, quels qu'ils soient, ne peuvent pas être laissés sur le palier, à la location d'un bien immobilier.

Le ministère de la Justice précise toutefois que « **le locataire est responsable des dégâts et des troubles anormaux du voisinage, causés par son ou ses animaux** ».

2. Vous interdire de recevoir des invités

Une fois loué, le bien immobilier constitue le domicile du locataire. Il y est chez lui. « **On a parfaitement le droit de faire une soirée pour son anniversaire avec autant de personnes qu'on veut, de tomber amou-**

reux et d'héberger sa moitié ou ses proches », clarifie Ganaëlle Soussens. Il existe bien une petite exception. Les logements sociaux dont font partie les appartements du Crous, peuvent être plus pointilleux sur la question et à raison. Ils ont la possibilité d'imposer des restrictions puisque le logement est attribué sous conditions de revenus et d'effectifs. « **Si les locataires sont deux [au lieu d'un], ils ne remplissent plus les conditions d'attribution du logement, je pense que c'est sur ce terrain que se joue la nuance juridique** », soulève l'avocate.

3. Vous empêcher de fumer (même pour votre bien !)

« **Fumer c'est autorisé !** affirme maître Soussens. **En revanche, le locataire a obligation de rendre le bien**

dans un bon état d'entretien. Donc si ça sent le tabac et que les murs sont jaunis, ça sera dans l'état des lieux et ça fera partie des réparations locataires », poursuit-elle, pour alerter sur les potentielles conséquences de la consommation de tabac dans l'habitat.

4. S'introduire chez vous avec un double des clés

« **C'est un grand non, s'exclame l'avocate, c'est même une infraction pénale.** » Lorsqu'on décide de louer un bien, on est propriétaire mais plus occupant de ce dernier. Il n'est donc pas autorisé de se servir du deuxième jeu de clés pour s'introduire dans l'habitat, se servir, inspecter les lieux et surveiller son locataire. Une clause qui stipulerait le contraire ne serait pas légale.

5. Vous réclamer un dépôt de garantie hors de prix

Le dépôt de garantie, communément appelé « caution », est légalement plafonné. Il s'élève à un mois maximum pour un bail nu non meublé et à deux mois maximums pour un bail meublé. Ganaëlle Soussens observe parfois des montants excessifs et des propriétaires qui en demandent davantage, or c'est illégal.

6. Vous empêcher d'étendre votre linge sur le balcon

C'est le règlement de copropriété et non le propriétaire, qui régit ce qui est autorisé ou non de faire sur un balcon. « **Par exemple, il va souvent être permis de disposer des fleurs mais pas d'y accumuler des objets et des meubles.** » La question du linge à étendre en extérieur est inscrite dans le contrat lorsqu'elle est imposée par la copropriété seulement.

7. Vous facturer l'ensemble des charges de copropriété

Le locataire paye des charges locatives quand l'appartement loué est situé dans une copropriété. Pour autant, ce dernier ne s'acquitte pas dans l'entièreté des charges à payer. « **La clause d'un bail qui dirait que le locataire devra payer l'intégralité des charges de copropriété ne pourrait pas s'appliquer** », affirme Ganaëlle Soussens.

8. Vous faire payer tous les travaux

Idem pour les réparations. Il y a des travaux à la charge du propriétaire et d'autres uniquement à la charge du locataire et le propriétaire ne peut pas y déroger. L'avocate prend l'exemple d'une chaudière pour expliquer l'équilibre juridique établi dans la loi : « **L'entretien de la chaudière va être à la charge du locataire, mais son remplacement incombera au propriétaire** ».

Par Zoé DIRAISON.