



Clause abusive dans bail loi 89

Par **z xu**, le **26/02/2015** à **22:47**

Bonsoir, j'emménage dans mon nouvel appartement samedi, et je signe le bail demain matin chez le notaire avec la propriétaire qui a inséré une clause particulière au contrat, celle ci m'interdit de changer la couleur des murs, mais aussi m'oblige à entretenir le parquet tous les six mois.

Je voulais savoir si ce qu'elle réclame ne s'oppose pas à la loi du 6 juillet 1989 article 6-d.

Sachant que je lui ai demandé l'autorisation de poser un linoléum non collé (bien sur) sur le parquet car je préfère ne pas l'abîmé mais aussi par soucis de gout. Mais celle ci n'est pas trop pour et a donc inscrit cette clause en supplément pour me faire comprendre qu'elle ne veut pas.

D'ailleurs le projet ne m'a pas été transmis j'ai réussi a consulter le bail seulement parce que ma mère qui se porte garant a reçu un exemplaire par courrier et donc je serait arrivé à la signature demain sans prendre connaissance du bail.

Par **janus2fr**, le **27/02/2015** à **11:01**

Bonjour,

Comme vous le savez apparemment, la loi 89-462 est d'ordre public ce qui signifie que l'on ne peut pas y déroger par convention ou contrat (le bail est un contrat).

Or cette loi précise :

[citation]

Article 6

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements

spécifiques.

[fluo]Le bailleur est obligé :[/fluo]

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) [fluo]De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.[/fluo]
[/citation]

Or la jurisprudence a reconnu depuis très longtemps que la décoration(peinture) n'est pas une transformation de la chose louée.

Une telle clause serait donc reconnue nulle et de nul effet.

Par **z xu**, le **02/03/2015** à **13:03**

Merci beaucoup pour votre réponse ! C'est rapide et efficace :)