



Bail non conforme à la loi française

Par **Neige67**, le **26/10/2016** à **21:18**

Bonsoir,

Je voudrais savoir quelle est la situation d'un locataire qui a signé un bail non conforme... a-t-il des droits en cas de problème, ou se retrouve-t-il sans aucune protection ?

Il s'agit d'un proche qui vient de signer un bail pour un logement (appartement non meublé) situé en France (67), mais dont le propriétaire est Allemand. Le bail est rédigé en langue allemande et ne respecte bien entendu absolument pas la législation française, il n'y a pas les diagnostics exigés, et en plus le propriétaire lui a demandé une caution de deux mois de loyer.

Bref, il y a un non-respect évident de la loi française. Mais quelles sont les conséquences de cette situation pour le locataire ? Pourra-t-il récupérer sa caution en cas de litige ?

Merci pour vos lumières,
Petra

Par **Visiteur**, le **26/10/2016** à **23:14**

Bonjour petra,
Il faudrait avoir le bail pour juger.

Prenez un rdv avec l'ADIL, qui vous dira comment aborder l'action à mener vis à vis des possibilités de rétractation et des obligations du propriétaire.

Par **Tisuisse**, le **27/10/2016** à **07:53**

Bonjour,

Sauf erreur de ma part, le fait que le propriétaire soit allemand ne changera pas les lois. Le bien est en France et c'est la loi française qui prévaut, le contrat doit être rédigé en français. En cas de difficulté, ce sont les tribunaux français, et eux seuls, qui seront compétents pour régler le problème et les juges feront application du droit français, pas du droit allemand.

Le dépôt de garantie, en France, est régi par les lois françaises, l'ADIL vous expliquera cela plus en détail.

Par **Lag0**, le **27/10/2016** à **08:15**

Bonjour,

La loi 89-462 qui régit les baux à titre de résidence principale du locataire en France est d'ordre public.

Cela signifie que l'on ne peut pas y déroger par contrat.

Donc toute clause du bail signé qui ne respecte pas cette loi est réputée non écrite.

En particulier, le locataire peut exiger le remboursement du 2nd mois de loyer versé en dépôt de garantie puisque cette loi le limite à un mois de loyer hors charges (article 22).

Par **Neige67**, le **17/11/2016** à **07:57**

Bonjour,

Un peu tardivement, je vous remercie pour tous vos conseils et vos informations. Finalement le concerné a pu se désister du bail rédigé en allemand, n'ayant pas encore payé la caution, en faisant valoir l'invalidité du bail.

Nous avons informé le propriétaire du logement de ses obligations vis à vis de la loi française et lui avons même fourni un modèle de bail français - mais je crois que cela ne l'a pas empêché de conclure son bail allemand avec le prochain locataire intéressé qui était sur sa liste...

Bonne journée à toutes et à tous,
Petra

Par **Lag0**, le **17/11/2016** à **08:24**

Bonjour,

Comme il vous a été répondu, ce bail n'était pas invalide ! La seule chose, c'est que c'est la

loi 89-462 qui s'applique pleinement, quelques soient les clauses "exotiques" du bail allemand. En France un bail n'est pratiquement jamais invalide puisque la loi cadre très clairement les choses...