



Validité des clauses d'un bail

Par **pwtb893**, le **21/05/2013** à **00:11**

Bonjour,

Je suis nouveau sur ce forum et voudrais vous soumettre ce petit problème :

Mon père est âgé à ce jour de 90 ans. Il s'est occupé de louer lui-même en 06/2011 un appartement qu'il possède. Dans le paragraphe DUREE du **bail** qu'il a signé avec le locataire, il a, de manière inexplicée, rajouté la clause suivante "Gaz, ordures ménagères et chauffage à la charge du propriétaire".

De plus, dans l'**état des lieux**, il a aussi rajouté la clause suivante "Electricité, ordures ménagères à la charge du propriétaire + chauffage eau froide et eau chaude".

Le locataire entend bien faire "respecter" ces clauses.

Que pensez-vous de tout ceci ? Je pense que la clause mise dans l'état des lieux n'a aucune valeur mais pour ce qui concerne le bail, j'aimerais avoir votre avis.

D'avance, merci.

Par **alterego**, le **21/05/2013** à **01:09**

Bonjour,

A moins d'apporter la preuve que votre père n'avait pas toute sa tête, ce dont je doute, ces clauses sont contractuelles.

Cordialement

Par **pwtb893**, le **21/05/2013 à 08:49**

Y compris pour ce qui a été mis dans l'état des lieux ?
Pour moi, ce rajout n'a rien à faire dans ce document.

Par **alterego**, le **21/05/2013 à 09:32**

Bonjour,

Certes, cette clause n'aurait pas dû être stipulée dans le **constat d'état des lieux** mais elle n'en modifie pas pour autant le contenu et n'a donc aucune incidence sur la validité de ce document.

Rappel, le **constat d'état des lieux** est le document qui décrit le logement loué pièce par pièce, ainsi que les équipements qu'il comporte.

Cordialement

Par **Boud**, le **21/05/2013 à 10:18**

Bonjour,

Il faut évoquer l'erreur (article 1110 du Code civil, eu égard à son âge et au caractère absurde de ces clauses.

En effet, personne de censé ne va accepter un tel deal.

Peut être le locataire a t-il influencé le propriétaire âgé, peut-être votre père pensait noter qu'il fait l'avance des frais étant entendu que le locataire rembourse le propriétaire.

Je suis juriste et infirmier à la fois et je peux vous assurer que j'ai rarement vu des personnes âgées de 90 ans à l'aise dans leurs démarches administratives et encore moins dans la gestion locative. A cet âge vous perdez incontestablement vos facultés intellectuelles, c'est une donnée physiologique.

Faites donc un courrier au locataire en recommandé en demandant le paiement, s'il répond en vous faisant valoir ce qui est écrit, saisissez le juge d'Instance pour annuler ces clauses, si vous y aller vous même le coût sera de 35 euros.

Je ne suis pas d'accord avec alterego pour considérer que ce qui est écrit est forcément acté, qu'en aurait il été si le bailleur avait écrit loyer et charges à la charge du propriétaire??

Enfin ce qu'a noté votre père n'a rien à faire dans la clause "durée de bail", je pense que vous pourrez faire invalider ces écrits sans aucun problème

Par **amajuris**, le **21/05/2013 à 10:32**

bjr,

ce n'est pas une clause illicite d'indiquer que le locataire ne paiera pas de loyer ou que le chauffage restera à la charge du bailleur.

le bailleur peut pour des raisons qui le regarde, inclure de telles clauses.

le bail est un contrat qui selon le code civil a valeur de loi entre les parties.

si vous estimez que votre père a été abusé, vous pouvez négocier avec le locataire sinon seul un tribunal que vous aurez saisi pourra éventuellement modifier le bail. existant.

quant aux facultés intellectuelles diminuant avec l'âge, cela dépend de celles que vous aviez plus jeunes.

cdt

Par **Boud**, le **21/05/2013 à 10:59**

La clause n'est certes pas illicite, et elle est envisageable dès lors qu'il y a une contrepartie.

On peut en effet conclure un bail avec loyer réduit en contrepartie de travaux par exemple, c'est ce que l'on appelle l'équilibre contractuel.

Amatjuris, vous connaissez des bailleurs qui acceptent de louer en assumant l'électricité, le gaz, le chauffage sans possibilité de régularisation en cas de surconsommation et qui en plus prend en charge la T.O.M?

Moi perso je n'en connais pas et je reste persuadé qu'un juge face à un personne âgée, qui écrit manuellement une disposition dans une clause qui n'a rien avoir avec la disposition aura tous les ingrédients pour conclure à une nullité de ces dispositions.

Il n'y a rien à négocier avec le locataire, il est évident qu'il doit payer ce qu'il consomme...

Pour info:

Article 1134 Cc: Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être [fluo]exécutées de bonne foi[/fluo].

Article 1135 du Cc: Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que [fluo]l'équité[/fluo], l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature.

Par **Lag0**, le **21/05/2013 à 11:13**

[citation]Amatjuris, vous connaissez des bailleurs qui acceptent de louer en assumant l'électricité, le gaz, le chauffage sans possibilité de régularisation en cas de surconsommation et qui en plus prend en charge la T.O.M? [/citation]

Tout dépend des relations existantes entre le bailleur et son locataire.

Il existe des cas où le bailleur veut faire un cadeau à son locataire, c'est le cas lorsque le locataire est de la famille par exemple ou un très bon ami.

Ici, nous ne savons rien de la situation, le papy a peut-être voulu favoriser un "ptit gars" qu'il aimait bien.

Il faut donc en savoir plus sur le dossier avant d'être aussi affirmatif et de plaider l'abus de faiblesse...

Par **pwrtb893**, le **21/05/2013 à 11:51**

Merci de toutes réponses.

1)

Citation :

Il existe des cas où le bailleur veut faire un cadeau à son locataire, c'est le cas lorsque le locataire est de la famille par exemple ou un très bon ami.

Ici, nous ne savons rien de la situation, le papy a peut-être voulu favoriser un "ptit gars" qu'il aimait bien.

Non, non : rien de tout ça. Location ordinaire entre un bailleur et un inconnu.

2)

Citation :

Certes, cette clause n'aurait pas dû être stipulée dans le constat d'état des lieux mais elle n'en modifie pas pour autant le contenu et n'a donc aucune incidence sur la validité de ce document.

Je ne comprends pas bien la réponse. Je ne mets pas en cause la validité de ce document mais je me dis que la clause n'a rien à y faire et n'est donc pas valide.

3) Plutôt que de saisir le juge d'Instance, est-il possible de s'adresser au médiateur de la république ? Est-ce de son ressort ?

Par **alterego**, le **21/05/2013 à 13:25**

A l'attention de ceux qui contestent mes réponses, je n'ai fait que répondre à [citation]

"que pensez-vous de tout ceci ? Je pense que la clause mise dans l'état des lieux n'a aucune valeur mais pour ce qui concerne le bail, j'aimerais avoir votre avis"[/citation].

Il ne m'appartenait de suspecter le locataire d'avoir influencé et abusé le bailleur, même si je

l'ai supposé. J'ai connu des personnes de 90 ans et plus qui avaient tous leurs esprits et à qui on ne la faisait pas. Ce qui est écrit fait donc foi jusqu'à preuve du contraire.

Loin de moi l'intention de dissuader **la famille pwtb893** de contester les clauses citées devant le Tribunal quand elle le souhaitera. Jusque-là, il n'y a aucune raison pour que le locataire accepte de revenir sur les contrats.

Certes, la clause litigieuse n'aurait pas dû être stipulée dans le constat d'état des lieux dont elle ne modifie pas, pour autant, le contenu et elle n'a donc aucune incidence sur la validité de ce document

L'ajout manuscrit est sans rapport avec l'état des lieux et n'altère pas **la validité du constat**.

Oui, vous pouvez vous adresser au Médiateur de la République, sachez toutefois que celui-ci ne fait qu'émettre un avis que l'une et/ou l'autre des parties peut ne pas accepter.

En cas de refus, retour à la case départ et saisine du Tribunal si vous souhaitez mettre fin au litige.

Cordialement

Par **Boud**, le **21/05/2013** à **14:10**

[citation]Il existe des cas où le bailleur veut faire un cadeau à son locataire, c'est le cas lorsque le locataire est de la famille par exemple ou un très bon ami[/citation]

C'est vrai que l'on peut accorder gratuitement un logement, notamment à un membre de sa famille, dans ce cas là je ne vois pas l'intérêt d'éditer un bail et quand c'est le cas, dans des relations de proximité, on ne fait pas de bail..

[citation]Ici, nous ne savons rien de la situation, le papy a peut-être voulu favoriser un "ptit gars" qu'il aimait bien[/citation]

C'est justement ça le problème, les personnes âgées sont sages et vulnérables, la plupart d'entre elles n'ont plus la notion de la valeur des choses, ils sont capables de vous faire un chèque de 1000 euros sans problème..

Pour les professionnels de santé, tout le temps en contact avec les personnes âgées, il est interdit d'accepter des dons de leur part (je m'entends des gros dons, immobiliers ou mobiliers), parce que justement des personnes âgées trop gentilles ont voulu gratifier le professionnel qu'ils trouvaient sympa.

[citation] J'ai connu des personnes de 90 ans et plus qui avaient tous leurs esprits et à qui on ne la faisait pas[/citation]

Ce n'est pas une généralité, je vous l'assure..

[citation]Ce qui est écrit fait donc foi jusqu'à preuve du contraire[/citation]

Oui effectivement et il appartient au fils de rectifier le tir en invoquant l'erreur et la faiblesse.

[citation]il n'y a aucune raison pour que le locataire accepte de revenir sur les contrats.
[/citation]

J'aimerais savoir ce qu'il dira ce locataire lorsque le fils aura invoqué la faiblesse du père..

[citation]Oui, vous pouvez vous adresser au Médiateur de la République[/citation]

Non il faut d'abord solliciter le locataire en demandant le paiement que le père aura accordé par erreur, et c'est seulement si le locataire refuse d'entendre raison (forcément c'était intéressant comme deal)si vous voulez une étape intermédiaire avant le tribunal, saisissez alors la commission de conciliation qui traite des litiges entre bailleurs et locataires.

[citation]Il ne m'appartenait de suspecter le locataire d'avoir influencé et abusé le bailleur, même si je l'ai supposé[/citation]

Le locataire n'a pas forcément abusé le bailleur, il suffit, comme l'a dit Lag0, que le bailleur l'ait trouvé sympa pour lui accorder l'impensable et que le locataire n'a pas pipé mot dès lors que c'était intéressant..

Par **alterego**, le **21/05/2013 à 14:45**

[citation]***Oui effectivement et il appartient au fils de rectifier le tir en invoquant l'erreur et la faiblesse et j'aimerais savoir ce qu'il dira ce locataire lorsque le fils aura invoqué la faiblesse du père...***
[/citation]

Invoquer, pas grande chose surtout si ce n'est pas le cas, ou alors éprouver un sentiment de culpabilité ou simplement prendre conscience d'une erreur et, en ce cas, accepter de revenir sur ces clauses.

La démarche précédant la saisine du Médiateur coule de source,

La situation amène à se poser diverses questions et à apporter diverses réponses. Quelles sont les bonnes ?

Cordialement

Par **Boud**, le **22/05/2013 à 16:38**

Bonsoir

Vous rappelez vous de l'affaire Bettencourt, alors que sa fille criait haut et fort que sa mère se faisait dépouiller de sa fortune par des vautours ?

Malgré les déclarations de la mère qui disait avoir toute sa tête et les certificats complaisants

de certains médecin, un juge n'a pas hésité à la mettre sous tutelle.

[citation]Invoquer, pas grande chose surtout si ce n'est pas le cas, ou alors éprouver un sentiment de culpabilité ou simplement prendre conscience d'une erreur et, en ce cas, accepter de revenir ces clauses. [/citation]

Ceci s'adresse a aletrego, si un jour vous constater que l'un de vos parents a fait un acte qui vous paraît délirant, vous serez le premier à le contester et vous serez bien évidemment légitime à le faire.

Je me répète, mais un bailleur qui fait cadeau de toutes les charges locatatives, c'est pas fréquent surtout a l'égard d'un locataire qu'il connaît à peine.

[citation]La démarche précédant la saisine du Médiateur coule de source, [/citation]

Non!!!! Le médiateur de la République ne s'occupe que des litiges nés des relations entre l'administration et les administrés!!

Pour les litiges nés des rapports entre le bailleur et le locataire, lire l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989.

Par ailleurs je vous mets un petit lien:

<http://vosdroits.service-public.fr/F1216.xhtml>