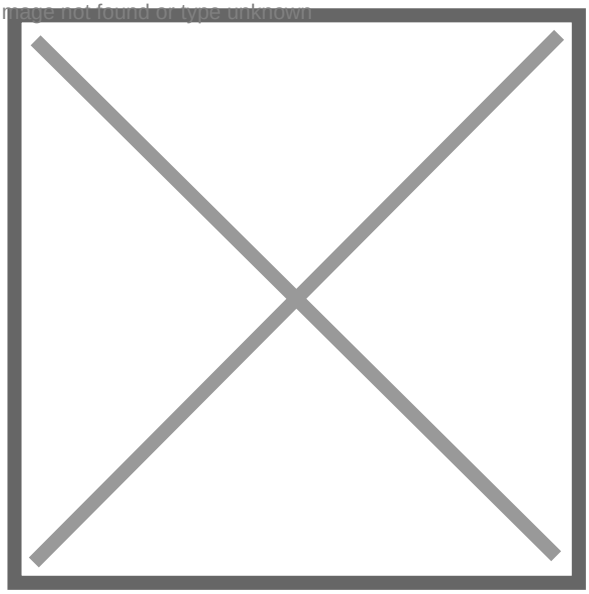
Image not found or type unknown



Clause obligeant à rester un an : abusive ou non ?

Par **Lotso**, le **28/03/2011** à **10:59**

Bonjour,
J'ai contracté il y a quelques mois un contrat de location pour une colocation (bien que nous ayons chacun un bail séparé). Une des clauses particulières me pose problème étant donné que j'aimerais bientôt déménager. Elle stipule que :
"Le loyer principal hors charge étant normalement de 500€/mois a été exceptionnellement ramené à 410€/mois, sous réserve que le preneur ne mette pas fin à son bail dans les 12 premiers mois à compter de la date de départ de la location. Dans le cas contraire, le loyer principal sera recalculé rétroactivement lors du départ du preneur, qui s'engage à régler les sommes ainsi dues."
Une de mes colocataires est partie avant la fin du contrat (au bout de deux mois) et il ne lui a fait payer que la moitié de la somme due, puisqu'elle a évoqué que ce n'était pas légal.
J'ai fait plusieurs recherches de mon côté pour m'assurer de cela mais je n'ai rien trouvé de concret. J'aimerais donc savoir si c'est réellement une clause abusive (et si oui, quel(s) article(s) le prouve(nt)).
Je vous remercie d'avance de votre aide.

Par **mimi493**, le **28/03/2011** à **14:00**

La clause est intéressante, elle se rapproche du rabais de loyer pour quelques mois contre des travaux. Il y a une contrepartie pour le locataire (baisse de loyer), une pour le bailleur (engagement d'un an). ça semble équilibré (un élément d'appréciation capital pour juger si

une clause est abusive).

Pour savoir si elle est abusive, il faudrait que
- la loi dise que la clause est nulle (ce qui n'est pas le cas)
- qu'un juge dise que la clause est abusive.

Par **Lotso**, le **28/03/2011** à **14:38**

Merci pour cette réponse rapide. Je crois qu'il ne me reste plus qu'à tenter un arrangement à l'amiable !

Par **cloclo7**, le **28/03/2011** à **17:26**

Bonjour,

La clause par laquelle un locataire s'engage à rester un temps minimum dans un local est réputée non écrite que l'on soit dans le cadre d'un bail meublé ou d'un bail Loi de 1989.

Par **Lotso**, le **29/03/2011** à **09:17**

Ah, c'est plus rassurant ! Merci !

Par **mimi493**, le **29/03/2011** à **14:04**

[citation]La clause par laquelle un locataire s'engage à rester un temps minimum dans un local est réputée non écrite que l'on soit dans le cadre d'un bail meublé ou d'un bail Loi de 1989. [/citation]
C'est indiqué où dans la loi de 89 (pour une location vide) ou dans le CCH/code civil pour un meublé ?
La clause en question n'oblige pas à rester un an, mais annule la diminution de loyer consenti en échange de rester plus d'un an, c'est une nuance importante.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés