



Clause abusive dans bail ?

Par **goofyto8**, le 10/11/2014 à 09:09

bonjour,

Mettre dans le bail de location d'une maison individuelle une clause interdisant les animaux domestiques; est-ce légal ?

Par **moisse**, le 10/11/2014 à 09:57

Bonjour,

Attention à la confusion animal domestique (le porc, le cheval par eemple) et animal de compagnie.

L'article 10 de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 est rédigé ainsi :

==

I - Sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme, est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familial. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

Est licite la stipulation tendant à interdire la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime.

==

Par **goofyto8**, le 10/11/2014 à 11:25

la clause à inclure vise particulièrement les chiens, en raison de troubles de voisinage causés par des aboiements.

Stipuler l'interdiction aux locataires d'avoir un ou plusieurs chiens, est-ce licite ?

Sinon, en cas de troubles de voisinages dus aux aboiements, s'agit-il d'un motif sérieux et justifié pour mettre fin au bail avant l'échéance ?

Par **Lag0**, le 10/11/2014 à 11:32

Bonjour,

Comme l'a rappelé moisse, il est interdit d'interdire (!) les animaux familiers autres que les chiens de catégorie 1.

Le problème récent qui se pose est de déterminer ce qu'est un animal familier. Autrefois limité aux chiens, chats, oiseaux, poissons, lapins, hamsters, cochons d'inde, cette notion d'animal familier est en pleine évolution avec les serpents, lézards, araignées, voir cochons nains, etc. Donc serait illicite toute clause interdisant, à priori, les chiens autres que catégorie 1.

Les troubles de voisinage dus aux animaux sont effectivement un motif légitime et sérieux de non reconduction du bail, en prenant toutes les précautions d'usage, conservation des plaintes des voisins, avertissement préalable du locataire par LRAR de faire cesser les troubles, etc.

Par **goofyto8**, le 10/11/2014 à 12:05

[citation]Les troubles de voisinage dus aux animaux sont effectivement un motif légitime et sérieux de non reconduction du bail, en prenant toutes les précautions d'usage[/citation]

Oui mais dans ce cas ça peut devenir compliqué pour le propriétaire car procédure judiciaire etc.....

Alors que stipuler dans le bail l'interdiction d'avoir des chiens (sous-entendu : c'est-à-prendre ou à laisser pour le postulant locataire) peut être une manière plus souple et plus préventive de régler le problème.

Par **Lag0**, le 10/11/2014 à 12:52

Je ne sais pas si vous lisez bien !

Vous ne pouvez pas interdire les animaux familiers autres que les chiens de catégorie 1 par le bail !

Vous pouvez mettre toutes les clauses contraire à la loi dans votre bail, elles seront tout simplement réputées non écrites et donc non opposables au locataire.

Si vous faites signer un bail à un locataire avec une clause lui interdisant d'avoir un chien, de porter des cravates rouges ou de boire du vin après 20h, le locataire pourra malgré tout, avoir un chien, porter des cravates rouges et boire du vin à 21h sans que vous ne puissiez rien y faire !

Et pourquoi parlez-vous de procédure judiciaire ? Vous pouvez ne pas reconduire le bail à

échéance pour motif légitime et sérieux (donc donner congé au locataire) sans qu'il n'y ait de procédure judiciaire.

Il y en aurait une si le locataire décidait de saisir la justice pour congé frauduleux seulement.

Par **goofyto8**, le **10/11/2014** à **13:17**

Compte tenu de la durée minimale d'un bail, trois ans d'aboiements ça peut être long à supporter pour le voisinage.

S'il y a consentement (ou acceptation mutuelle) entre le bailleur et le locataire de s'engager à ne pas avoir de chien (n'importe quelle race de chiens); est-ce que ça pose aussi un problème de l'inscrire ?

Il y a bien des centres de vacances qui interdisent explicitement la présence de chiens dans leur règlement !

Par **Lag0**, le **10/11/2014** à **15:26**

Il me semble que tout a été dit...

[citation]S'il y a consentement (ou acceptation mutuelle) entre le bailleur et le locataire de s'engager à ne pas avoir de chien (n'importe quelle race de chiens); est-ce que ça pose aussi un problème de l'inscrire ? [/citation]

Vous pouvez inscrire ce que vous voulez ! Toute clause contraire à la loi est réputée non écrite !

Le locataire, même s'il manifeste son accord à la signature du bail pourra sortir ses 2 gros chiens de son coffre de voiture dès que le bail sera signé et qu'il aura les clés du logement ! C'est pour cela qu'un locataire ne dira jamais qu'il a un ou plusieurs chiens avant de signer le bail de peur que le bailleur trouve une autre excuse pour ne pas le prendre. Une fois le bail signé, le bailleur ne peut plus rien faire, sauf comme déjà dit, en cas de trouble de voisinage. Mais heureusement, avoir un animal n'est pas toujours synonyme d'embêter tout le voisinage...

[citation]Il y a bien des centres de vacances qui interdisent explicitement la présence de chiens dans leur règlement !

[/citation]

Un centre de vacances, comme tout centre hôtelier, a le droit d'interdire les animaux. C'est dans le cas d'une location pour résidence principale du locataire que ce n'est pas permis.

Relisez l'article 10 de la loi 70-598 cité par moisse :

[citation]Article 10

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 96

I - **Sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme**, est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familial. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de

jouissance aux occupants de celui-ci.

Est licite la stipulation tendant à interdire la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime.

II - Les dispositions du présent article à l'exception de celles du dernier alinéa du I, sont applicables aux instances en cours.

[/citation]

Par **Assistant-juridique.fr**, le **12/11/2015** à **10:16**

Votre bailleur ne peut vous l'interdire sauf s'il s'agit d'un chien d'attaque ou d'un NAC. Toutes les clauses abusives sont réputées non écrites et ne produisent aucun effet.

Pensez à vérifier si votre contrat de bail ne contient pas d'autres clauses abusives. Cela donnera plus de poids à vos prétentions.

http://www.assistant-juridique.fr/clauses_interdites_bail_habitation.jsp