

L'avenant au bail

La signature d'un avenant n'est jamais obligatoire et signer un avenant vous engage...

Qu'est-ce qu'un avenant ?

Un "avenant" désigne une convention écrite conclue et acceptée entre des parties et ayant pour objet la modification d'un contrat initial.

Il modifie mais peut également corriger, clarifier, ajouter ou supprimer une ou plusieurs clauses d'un contrat signé antérieurement.

Cet acte s'impose aux parties qui l'ont conclue, comme le contrat principal, en raison de la force obligatoire des conventions ([article 1103 du Code civil *](#)).

Dans le domaine juridique et des contrats, un avenant est un acte juridique qui se traduit par la rédaction d'une convention obligatoirement écrite.

Afin d'être valable, cet accord doit être signé par toutes les parties au contrat initial.

Cet acte, s'il ne constitue pas en lui-même un nouveau contrat, fait partie intégrante du contrat initial et est annexé à ce dernier.

Mon propriétaire me propose de signer un avenant à mon bail, ai-je le droit de refuser ?

En pratique, quand il est signé, cet avenant et son contenu vont s'imposer aux signataires mais la signature ne doit pas être imposée.

Un avenant ne doit pas être « exigé » ou « imposé » mais il doit être « proposé » lorsqu'un ou plusieurs éléments essentiels du contrat initial sont modifiés.

Les modifications diverses ou nouvelles clauses ajoutées doivent être "claires et précises".

En matière de rapports locatifs, la plupart du temps, son application requiert l'accord du ou des locataires car l'avenant est proposé par le bailleur au locataire qui accepte « ou pas » ses conditions en le signant « ou pas ».

Par exemple, un propriétaire peut proposer à son locataire d'augmenter le montant mensuel de ses provisions pour charges.

Le ou les locataires peuvent également refuser le ou les nouvelles conditions proposées. Cela se traduit par le refus de signer l'avenant.

Il faut toujours lire attentivement les nouvelles conditions proposées et comprendre leurs conséquences.

La modification d'un élément essentiel du contrat de location implique l'accord exprès du locataire.

Ce dernier reste libre de s'y opposer.

En cas de refus, le propriétaire ne peut que renoncer aux modifications proposées et seule les clauses initiales restent applicables.

En cas de proposition d'avenant, ai-je le droit à un délai de réflexion ?

La loi ne précise et ne prévoit pas de durée de réflexion en cas de proposition d'un avenant à un bail.

L'absence de réponse ne vaut pas acceptation, et le bailleur qui applique l'avenant sans attendre s'expose à un litige.

*** FONDEMENT JURIDIQUE article 1103 du Code civil :**

« Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. »

Source : ADIL de l'Indre