



D R O I T A U B U T

Nos avocats vous éclairent

# Accession à l'appartement de mon locataire

Question d'un lecteur: En ma qualité de bailleur ou de garant, suis-je en droit d'accéder à l'appartement loué par le locataire, afin de vérifier si celui-ci l'entretient de façon correcte (entretien des appareils ménagers, des sols et respect de l'hygiène)?

En premier lieu, il convient de distinguer le rôle de bailleur du rôle de la personne qui se porte garant du paiement du loyer lors de la conclusion du contrat de bail. Cette dernière n'est pas une partie au contrat de bail, mais intervient uniquement en cas de défaut de paiement du loyer par le locataire. Le garant ne bénéficie donc pas des droits conférés au bailleur, relatifs à l'inspection de la chose louée.

D'une manière générale, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO).

De son côté, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO).

Le locataire doit toutefois tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose, ainsi qu'à réparer ou à prévenir les dommages (art. 257h al. 1 CO).

Le locataire doit ainsi autoriser le bailleur à inspecter la chose, dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure (art. 257h al. 2 CO). Le bailleur doit donc limiter ses inspections à ces cas particuliers uniquement. Afin de respecter son obligation d'entretien de la chose louée, le bailleur est en droit d'inspecter les locaux non seulement lorsqu'il a connaissance d'un défaut, mais aussi



**Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose, dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien.**

de manière périodique, conformément au bon sens et aux règles de la bonne foi.

En pratique, le bailleur devra toutefois veiller à avertir à temps le locataire de son intention de visiter l'appartement, afin de convenir d'une date qui convienne aux deux parties.

## Devoirs du locataire

Le locataire doit non seulement tolérer les visites du bailleur, mais doit encore y collaborer en préparant l'appartement à cet effet (l'appartement devra être rangé, son accès facilité, etc.). A défaut, le locataire risque de se voir reprocher une violation de son obligation de diligence à l'égard du bailleur.

Le refus du locataire de tolérer l'inspection de l'appartement dans les cas prévus

par la loi peut conduire à une résiliation anticipée du bail. Une telle résiliation ne pourra toutefois intervenir qu'en cas de manquement grave du locataire, la gravité d'un tel manquement s'examinant au vu de l'ensemble des circonstances du cas particulier.

## Devoirs du bailleur

A noter que le bailleur ne peut passer outre le refus du locataire de tolérer une inspection de l'appartement et entrer de force dans les locaux. Il s'exposerait alors à une plainte pour violation de domicile.

En cas de refus du locataire, une action en justice pourra être intentée par le bailleur pour que le juge contraigne le locataire à tolérer une visite des lieux.

Le locataire qui s'oppose sans motif à des réparations nécessaires de la chose louée s'expose en outre à devoir verser des dommages-intérêts au bailleur.

Ainsi, en votre qualité de bailleur, vous êtes en droit d'accéder à l'appartement pour vous enquêter de l'entretien de celui-ci par le locataire, mais devrez toutefois en informer le locataire suffisamment à l'avance et convenir avec lui des modalités d'une telle visite. ■

TANIA FUEYO, AVOCATE

ETUDE MULLER & FABJAN - DROIT IMMOBILIER