



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

Un propriétaire a-t-il le droit de visiter les locaux loués?

Je suis propriétaire d'un appartement de 4,5 pièces, que je loue à un couple depuis quelques mois. Mes locataires m'ont informé que certains défauts étaient présents dans l'appartement. Selon eux, la peinture est très abîmée, le parquet est usé et griffé par endroits et le frigo ne fonctionne plus correctement. J'ai immédiatement répondu à leur requête en demandant qu'un rendez-vous soit organisé rapidement pour que je me rende compte des défauts et contacte les entreprises compétentes. Mes locataires ne veulent cependant pas me laisser accéder aux locaux loués. Que puis-je faire? (Mathieu H., Chêne-Bougeries)

Durant toute la durée du bail, le bailleur s'engage à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Ainsi, le bailleur ne peut pas accéder aux locaux loués comme bon lui semble, dans la mesure où le locataire dispose d'un droit à jouir des locaux. Cependant, afin de sauvegarder son droit de propriété et d'exercer son obligation d'entretien, le bailleur doit pouvoir examiner régulièrement les locaux loués. La loi prévoit ainsi que le locataire est tenu



ADOBE STOCK

BRÈVES

Conseils juridiques en droit immobilier

Anne Hiltbold, Laure Meyer, Camélia Menassa et Géraldine Schmidt sont toutes quatre titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés, dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.

Afin de sauvegarder son droit de propriété et d'exercer son obligation d'entretien, le bailleur doit pouvoir examiner régulièrement les locaux loués.

d'autoriser le bailleur à inspecter la chose, dès lors que cet examen est nécessaire à l'entretien du bien loué. Le locataire ne doit supporter que l'exécution des réparations nécessaires, faisant partie du devoir d'entretien du propriétaire, telles que les travaux de réfection de façades ou travaux d'entretien de l'appartement. Le locataire

n'est pas obligé de supporter les travaux projetés en vue d'une relocation future. Compte tenu de ce qui précède, le bailleur peut non seulement visiter l'objet loué lorsqu'il a connaissance d'un défaut, mais également visiter le bien périodiquement, sans exagération, conformément au bon sens et aux règles de la bonne foi.

Des conditions

Par ailleurs, la loi oblige également le locataire à tolérer les visites du bailleur lorsqu'elles sont nécessaires à la vente des locaux ou à leur relocation. Dans cette dernière hypothèse, le bail de durée indéterminée doit avoir été résilié et l'échéance du bail de durée déterminée doit être proche. Pendant toute la durée du contrat de bail, le locataire étant le maître des lieux, le bailleur ne pourra faire valoir son droit de visiter les locaux que dans les cas prévus par la loi et mentionnés ci-dessus et devra notamment tenir compte des égards dus au locataire. Il va de soi que le locataire peut accepter une visite du bailleur en dehors des cas réglementés par la loi. Le droit de visite du bailleur doit être précédé d'un avertissement donné quelques jours auparavant. Le bailleur contacte donc son locataire suffisamment à l'avance pour convenir ensemble d'une date. En cas d'ur-

gence, le locataire est tenu de consentir une visite immédiatement. En pratique, un délai de cinq jours est considéré comme un délai d'avertissement raisonnable. Il peut cependant varier selon le cas d'espèce. Les visites doivent avoir lieu selon les heures consacrées aux affaires, c'est-à-dire durant les jours ouvrables. Lorsque les visites ont pour but la relocation de l'objet loué, il faut veiller à ce que le locataire ne soit pas dérangé constamment et essayer de regrouper les visites.

Le droit de visite appartient au bailleur ou à ses représentants (régie, concierge ou autre). Le locataire n'est pas tenu d'assister à ces visites et il peut confier ses clefs au concierge, par exemple, ou se faire représenter par une personne de confiance.

Le locataire qui refuse à tort l'accès aux locaux au bailleur s'expose à devoir des dommages-intérêts si le bailleur subit un préjudice, voire - suivant le cas d'espèce et après un avertissement écrit demeuré

vain - à la résiliation de son contrat de bail. Il convient de préciser qu'en cas de refus du locataire, le bailleur ne peut pas pénétrer de force dans les locaux. Il est contraint de demander au juge de condamner le locataire à accepter une visite de ceux-ci.

Ainsi, dans votre cas et pour autant que vous préveniez votre locataire suffisamment en avance, ce dernier n'est pas légitimé à vous refuser l'accès à l'appartement litigieux. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie

Case postale 3344 - 1211 Genève 3

T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22

info@cgiconseils.ch

Pour tout complément d'information,

CGI Conseils est à votre disposition,

le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10

ou sur rendez-vous.

Pour devenir membre: www.cgionline.ch



Route de Drize 73A • 1234 Vessy GE

T. +41 22 525 25 66

info@rafaelstores.ch • www.rafaelstores.ch

RAFAEL STORES, chaque projet reste unique!



FRANÇAIS - ALLEMAND - ANGLAIS - ITALIEN - ESPAGNOL - RUSSE

PORTUGAIS - ROUMAIN - SCHWYZERDUTSCH - SUEDOIS - TURC



ECOLE VARADI SA



ALBANAIS - ARABE - CORÉEN - DANOIS - FINNOIS - GREC

APPRENEZ UNE LANGUE EN 3 MOIS!

Anglais • Allemand • Français • Italien + 33 langues

Adultes • Enfants • Entreprises

COURS POUR ENFANTS - ADOS

33 langues • Soutien scolaire toutes matières

Remotivation • HP • TDAH • Dyslexie

DIPLÔME DE SECRÉTARIAT

Formations accélérées en 3 à 12 mois

Horaires à la carte 7 jours sur 7

Avenue de Champel 22 - 1206 Genève

022 736 28 74 www.ecole-varadi.ch

POLONAIS - NORVÉGIEN - JAPONAIS - HONGROIS - HEBREU

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié par la Qualité
AGED

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch