



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

Je suis propriétaire d'un appartement de 5 pièces, que je loue à un couple depuis plusieurs années. Mes locataires m'ont informé que certains défauts étaient présents dans l'appartement. Selon eux, une fenêtre doit être réparée, la tapisserie se décolle à certains endroits et le lave-vaisselle 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? (Annette T, Bernex)

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'exer-

cer son obligation d'entretien, le bailleur doit pouvoir examiner régulièrement les locaux loués. La loi prévoit ainsi que le locataire est tenu d'autoriser le bailleur à inspecter la chose, dès lors que cet examen est nécessaire à l'entretien du bien loué. Le locataire n'est contraint à accepter que les réparations nécessaires faisant partie du devoir d'entre-

tien du propriétaire, telles que 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.

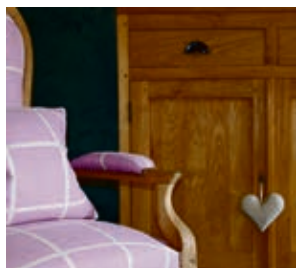
Compte tenu de ce qui précède, le bailleur peut non seulement visiter l'objet loué lorsqu'il a connaissance d'un défaut, mais

il peut également visiter le bien périodiquement, sans exagération, conformément au bon sens et aux règles de la bonne foi.

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

Les Ateliers de Virginie

Décoratrice d'Intérieurs
Tapisserie



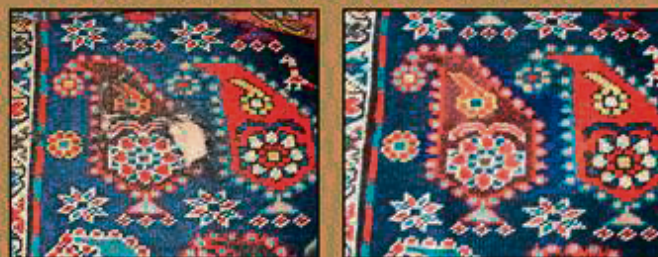
Chemin de la Distillerie 4
1233 Bernex
022 757 02 07
www.lesateliersdevirginie.ch
virginie@lesateliersdevirginie.ch

Maison fondée en 1990

Réfection de meubles
Rideaux
Stores
Coussins
Tenture murale
Literie
Luminaires



RÉPARATION DE TAPIS



avant

après

**30 ans d'expérience
dans la réparation de tapis et kilims.**

Expertise, réparation de trous, déchirures, des franges et bordures - tout fait à la main. Nettoyage, élimination des taches et traitement anti-mites.

A. Ghaderi

Atelier Simorgh

4, rue de l'Aubépine, 1205 Genève
Tél.: 079 364 0461



► **Le bailleur doit pouvoir examiner régulièrement les locaux loués.**

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'urgence, le locataire est tenu de consentir une visite immédiatement. En pratique, un délai de 5 jours est considéré comme un délai d'avertissement raisonnable. Il peut cependant varier selon le cas d'espèce. Les visites doivent avoir lieu durant 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 des locaux. 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. ■

Brèves **Conseils juridiques**

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Géraldine Reichenbach, titulaires du brevet d'avocat, spécialisées en droit de la construction, en droit du bail, droit foncier et droit de la PPE, 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.

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

JOHN TAYLOR
1864
LUXURY REAL ESTATE

GENEVA • Place de Cornavin 3 • 1201 Geneva • +41 22 809 08 11 • geneve@john-taylor.com
LAUSANNE • Rue de la Paix 6 • 1014 Lausanne • Tel : +41 21 310 77 90 • lausanne@john-taylor.com
www.john-taylor.ch

11 APPARTEMENTS NEUFS ET LUXUEUX – VENTE RÉSIDENNELLE AUTORISÉE AUX ÉTRANGERS



NENDAZ - LES RAIRETTES

- A deux pas du télécabine et du centre de la station
 - Appartements de haut standing dès 3.5 pièces de 93 m² jusqu'à 5.5 pièces en duplex de 375 m²
 - Vue imprenable sur les Alpes bernoises et vaudoises
 - Espace wellness dans la résidence
 - Parking sous terrain
 - Disponibilité fin 2016
- Prix dès CHF 765'000.- ref. PO467GE