



L'obligation du locataire de laisser le propriétaire effectuer des visites en cas de congé pour vend

publié le **03/03/2014**, vu **5994 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La loi organise la possibilité pour le bailleur d'un local de mettre un terme bail pour deux raisons, en dehors du cas ou le locataire ne respecte pas ses obligations principales, lorsqu'il souhaite reprendre les locaux pour y habiter ou lorsqu'il a l'intention de les vendre.

~~La loi organise la possibilité pour le bailleur d'un local de mettre un terme bail pour deux raisons, en dehors du cas ou le locataire ne respecte pas ses obligations principales, lorsqu'il souhaite reprendre les locaux pour y habiter ou lorsqu'il a l'intention de les vendre.

En raison des difficultés réelles qu'une telle décision peut entraîner pour le locataire, la loi entend s'assurer que le propriétaire a réellement l'intention de vendre.

Mais les droits du propriétaire doivent aussi être préservés.

C'est ce que vient de rappeler la Cour d'Appel de Versailles dans un arrêt récent en date du 26 février 2013. (CA Versailles, 1re ch., 26 févr. 2013, n° 12/05378, Ankri c/ Andreani : JurisData n° 2013-003342)

Dans cette espèce une indivision avait donné à bail un appartement à des époux en 2003. L'indivision fait notifier un congé pour vendre en 2011. Les locataires contestaient le prix de l'appartement qui était fixé à 1 300 000 euros.

Selon ces derniers le prix avait été surévalué dans le but de les priver de leur droit de préemption.

En effet, en cas de souhait de vente par le propriétaire, le locataire à un droit de préférence, c'est-à-dire que le bailleur est obligé de lui proposer l'achat de l'appartement en premier lieu, ce n'est que dans l'hypothèse d'un refus que le bailleur pourra vendre à des tiers.

Ce droit est prévu par l'article 15 II de la loi de 1989. Il convient de préciser que ce droit ne joue que lorsque le bailleur délivre un congé à son locataire.

Ils sont déboutés en première instance et vont donc former un appel.

La Cour d'appel va confirmer la solution des juges du fonds en rappelant que c'est au locataire, qui prétend que le prix proposé est manifestement excessif d'en apporter la preuve.

Or la Cour d'Appel constate que les locataires se sont contentés de contester le prix sans apporter la preuve de la mauvaise foi du bailleur.

Il ressort en plus des pièces produites aux débats que les époux Lancri ont fait obstacles aux visites de manière systématique afin d'empêcher la vente du bien.

La Cour relève donc que cette attitude est non seulement illégale mais également contractuellement fautive.

Par cet arrêt la Cour rappelle donc que si le locataire peut s'opposer à la vente en prouvant que le prix demandé est manifestement excessif, il ne peut en aucun cas empêcher toute visite de l'appartement.

Cette prérogative du propriétaire est encadrée par la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit dans son article 4 qu'« Est réputée non écrite toute clause :a) Qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ; »

Vous devez donc, en tant que locataire vous abstenir de fai

re obstacle aux visites de l'appartement sous peine de voir votre responsabilité engagée.
Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67