



## Entretien d'un bien par le propriétaire

Par **Liby**, le **17/06/2013** à **19:47**

Bonsoir,

Nous louons notre maison depuis 3 ans. Quand nous l'avons laissé en location, la maison était impeccable. Notre locataire nous paye régulièrement, il n'y a pas de problème de ce côté. Par contre elle n'est pas du tout soigneuse, elle n'entretien ni la maison ni le jardin et ne nous prévient pas lorsqu'il y a des problèmes, alors que nous sommes disposés à faire nous même les réparations.

EX: Il y avait une fuite sur la toiture, le plafond de sachambre était endommagé, elle ne nous a rien dit, c'est un voisin qui a remarqué une tuile cassée... et qui nous à prévenu...

Ma question est de savoir si nous pouvons en tant que propriétaire lui imposer 2 fois par an une visite de la maison afin de déceler les problèmes éventuels ?

Par avance merci de vos réponses

Liby

Par **janus2fr**, le **18/06/2013** à **06:52**

Bonjour,

Est-ce une location vide ou meublée ?

Si vide, vous ne pouvez pas imposer de telles visites, ce ne peut être qu'une démarche amiable.

Si meublé, il aurait fallu imposer ces visites par une clause du bail.

En revanche, si le locataire ne vous avertit pas de problèmes survenus dans son logement, il en supportera la responsabilité lors de son départ, même si à la base, ce problème n'était pas de sa faute.

Par **HOODIA**, le **18/06/2013** à **07:14**

bonjour;

vous avez le droit de visite pour entretenir le bien qui ne doit pas dépasser en théorie deux heures et ceci fait partie des obligations du propriétaire de proposer un bien en état.

Quant à la responsabilité du locataire qui laisse le bien se dégrader par négligence ,nous savons que le mois de "garantie" est la plus part du temps tout à fait insuffisant pour refaire une pièce!

Une visite par an figure sur le bail en ce qui me concerne .

Par **janus2fr**, le **18/06/2013** à **07:40**

[citation]vous avez le droit de visite pour entretenir le bien qui ne doit pas dépasser en théorie deux heures et ceci fait partie des obligations du propriétaire de proposer un bien en état. [/citation]

Bonjour Hoodia,

Pourrait-on savoir quel texte donne ce droit de visite annuelle au bailleur ? J'entends couramment cette légende venant de bailleurs, mais je n'en ai jamais trouvé de fondement juridique, bien au contraire...

La seule référence à des visites que l'on trouve dans la loi 89-462 est :

[citation]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 ; [/citation]

Donc on ne parle ici que des visites pour vente ou location et encore, contrairement à ce qui se dit aussi beaucoup, ceci n'autorise pas les visites mais définit une limitation à une éventuelle clause du bail.

Pour l'entretien, la seule obligation du locataire prévue par la loi est :

[citation]e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ; [/citation]

Il n'y a donc qu'obligation de laisser exécuter les travaux, pas des visites préventives !

Pour le reste, je vous rappelle aussi le premier devoir du bailleur :

[citation]b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement[/citation]

Je rajoute un lien vers un article qui résume la situation, même s'il n'est pas issu d'un site "officiel" :

[http://www.lesiteimmobilier.com/newsletter/actualite.aspx?arch\\_rid=28](http://www.lesiteimmobilier.com/newsletter/actualite.aspx?arch_rid=28)

Par **HOODIA**, le **18/06/2013** à **14:15**

Vous avez raison Janus 2 fr :je n'ai pas trouvé le texte !