



## VISITES - Obligations du locataire

Par **Florent7666**, le **06/09/2011** à **17:56**

Bonjour à tous,

Je travaille dans une agence immobilière, et me retrouve régulièrement confronté à des locataires qui refusent de nous laisser visiter leur logement.

Dernièrement, un locataire s'est absenté deux mois après l'envoi de son préavis. Nous n'avons pu commencé les visites que 30 jours avant la fin de son préavis. L'appartement n'est d'ailleurs toujours pas loué.

Quels sont les recours possibles afin de préserver les intérêts du propriétaire ?

Retenir sur son dépôt de garantie les jours de vacance après son état des lieux de sortie ?

Faire débuter son préavis à la date de la première visite ?

Je vous remercie par avance pour votre réponse,

Par **Domil**, le **06/09/2011** à **20:04**

[citation]Retenir sur son dépôt de garantie les jours de vacance après son état des lieux de sortie ?

Faire débuter son préavis à la date de la première visite ? [/citation] donc ne pas respecter la loi ...

Déjà vérifier que le bail mentionne une clause de visite en cas d'envoi du préavis par le locataire.

Par **Florent7666**, le **07/09/2011** à **09:13**

Bien sûr le bail prévoit la clause de visite classique (2h de visite par jour ouvrable, de 17h à 19h si le locataire ne propose pas autre chose, ou mise à disposition d'un jeu de clés s'il préfère).

Pour ce qui est de faire débuter le préavis à la date de la première visite, je n'invente rien, j'ai lu sur un autre forum que des juges avaient statué en ce sens dans des cas similaires...

Bien évidemment nous avons également envoyé une lettre recommandée avec accusé de réception à ce fameux locataire, qui n'a même pas daigné la réceptionner...

Par **Domil**, le **07/09/2011 à 17:04**

[citation]Bien sûr le bail prévoit la clause de visite classique[/citation] la clause classique est en cas de vente. Est-ce qu'elle prévoit explicitement le cas du congé par le locataire durant le préavis ?

[citation]Pour ce qui est de faire débiter le préavis à la date de la première visite, je n'invente rien, j'ai lu sur un autre forum que des juges avaient statué en ce sens dans des cas similaires... [/citation] et donc vous avez les références de la jurisprudence en question (vous êtes agent immobilier donc vous connaissez le droit immobilier et vous recevez des revues juridiques concernant les évolutions de ce droit, les jurisprudences et la doctrine).

Si la clause est présente, le locataire est en faute et le bailleur (pas l'agence) peut se retourner contre lui en dommages et intérêts.

Par **beboonen**, le **15/01/2014 à 11:39**

Bonjour

J'ai le problème inverse, j'ai rendu mon préavis il y a bientôt 2 mois, j'ai laissé mes clefs en indiquant que les visites étaient libres.

L'agence n'a fait faire aucune visite, par curiosité je viens d'aller voir sur son site, elle n'a pas publié l'annonce.

Je quitte les lieux 1 mois avant la fin du préavis, cette inaction de l'agence peut-elle me dégager de mon devoir de régler le loyer jusqu'à la fin du préavis?

Par **janus2fr**, le **15/01/2014 à 13:51**

Bonjour,

En aucun cas !

Le locataire est tenu de régler le loyer et les charges jusqu'au terme du préavis, même s'il déménage avant.

La seule chose qui arrête cette obligation, c'est la relocation du logement.

Mais le bailleur n'a aucune obligation de relouer au plus tôt, il peut prévoir une vacance du logement pour x raisons ou même ne plus relouer après...

Par **beboonen**, le **15/01/2014 à 13:55**

Très bien,

Merci de votre retour, je m'y tiendrai d'un point de vue juridique.

Encore une fois je trouve les devoirs et responsabilités de chacun disproportionnés et fortement défavorable au locataire...

Par **janus2fr**, le **15/01/2014** à **14:01**

C'est une plaisanterie ? Tout le monde s'accorde, bien au contraire, à trouver la loi 89-462 qui régit les locations vides, ultra favorable aux locataires...

Par **beboonen**, le **15/01/2014** à **15:17**

Je ne suis ni juriste, ni professionnel...juste un locataire qui fait son préavis dans les règles, met à dispo son appartement pour les visites, laisse ces clefs à l'agence et déplore que celle ci se satisfassent que le loyer soit garanti et ne fasse pas d'effort pour le relouer rapidement.

Par **JuLx64**, le **15/01/2014** à **16:33**

Il n'y a qu'une seule personne qui peut se plaindre, c'est le propriétaire qui va probablement connaitre une période de carence alors que si l'agence avait effectué des visites au préalable l'appartement aurait pu être reloué dans la foulée.

Sauf à imaginer que c'est lui-même qui ne souhaiterait pas relouer, c'est lui la victime de l'inaction de l'agence.