

Comprehension de l'article 4 du loi 89-462

Par **cleona**, le **25/02/2019** à **19:50**

Bonjour, je me permets de vous contacter afin de mieux comprendre la loi concernant les visites de l'appartement loué par le bailleur pendant la vente.

dans l'article 4 de la loi du 6.7.89:

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 ;

Si je comprends bien, la loi dit que le propriétaire de l'appartement ne peut pas faire des visites ni dimanche, ni jour férié et ne peut pas dépasser 2h par jour. En revanche la loi ne précise pas combien des visites par semaine peut avoir le propriétaire ? En gros il peut faire des visites tous les jours (du lundi-au samedi en général), mais pas forcément CHAQUE jour (lundi et mardi et mercredi et jeudi et vendredi et samedi). Pouvez-vous m'éclaircir a ce sujet s'il vous plaît ?

Par **janus2fr**, le **26/02/2019** à **06:50**

Bonjour,

La loi ne fait qu'encadrer une éventuelle clause de visite du bail. C'est donc avant tout vers votre bail et cette clause de visite qu'il faut vous tourner pour voir ce qu'elle prévoit. Je suppose qu'avant de signer le bail, vous l'avez lu et donc que vous étiez d'accord avec cette clause (si elle existe).

Par **jodelariege**, le **26/02/2019** à **10:03**

bonjour ; le propriétaire peut venir tous les jours ouvrés 2 h maximum donc si il a beaucoup de prétendants à la location il peut venir lundi 2h,mardi 2h,mercredi 2 et ainsi de suite jusqu'à la fin de la semaine...

Par **cleona**, le **26/02/2019** à **10:05**

Bonjour et merci pour votre retour! Le bail ne prévoit aucune condition à ce sujet.
Le propriétaire donc utilise cet article de la loi en insistant qu'il a le droit de visite chaque jour (sauf le dimanche et heure f rée).
Qui a raison dans ce cas?

Par **jodelariege**, le **26/02/2019** à **10:15**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857>

c'est la loi qui doit s'appliquer :...."tous les jours ouvrables"...il n'est pas écrit un ou deux jours ouvrables dans la semaine mais **tous** les jours ouvrables

il y a pas mal d'articles là dessus sur internet ainsi que sur les abus éventuels de propriétaires....

Par **cleona**, le **26/02/2019** à **10:18**

Merci @jodelariege, mais justement la loi ne dit pas « tous les jours », la seule article de la loi est cet article 4 qui n'est pas claire du tout. Cela ne précise pas tous les jours...

Par **jodelariege**, le **26/02/2019** à **10:25**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857>

c'est la loi qui doit s'appliquer :...."tous les jours ouvrables"...il n'est pas écrit un ou deux jours ouvrables dans la semaine mais **tous** les jours ouvrables

il y a pas mal d'articles là dessus sur internet ainsi que sur les abus éventuels de propriétaires....

ou <https://www.lebonbail.fr/articles/le-droit-de-visite-du-bailleur-pour-relouer-le-logement-1>

on y relit en jaune:les visites peuvent avoir lieu tous les jours...

et sur le site service public quand on clique sur "jours ouvrables"on lit: correspond à tous les jours de la semaine....

je ne vois nulle part écrit qu'il faut venir un jour maximum ou deux ou trois..

et c'est pour cela que dans certains articles on parle d'abus des propriétaires car ils viennent bien tous les jours cette notion d'abus n'aurait pas lieu d'être si il y avait une limite autre que celle des jours ouvrables....

pour moi c'est clair:le propriétaire peut venir faire visiter son bien tous les jours ouvrables de la semaine durant 2 h maximum

Par **cleona**, le **26/02/2019** à **10:27**

Sur le lien que vous cenez d'envoyer en plus c'est indiquée :

Les conditions de ces visites (jours, horaires) doivent être déterminées d'un commun accord entre le propriétaire et le locataire.

Il n'as pas donc de droit venir chaque jour?

Par **cleona**, le **26/02/2019** à **10:33**

Les articles je les ai tous lu, merci.

La question posé était justement concernant l'article 4 du loi car dans la loi « tous les jours » n'est pas écrit.

Il a effectivement le droit de faire les visites du lundi au samedi (hors jours fériés) mais selon moi il doit se mettre d'accord avec moi. Donc la quantité des visites comme vous dites chaque jour 2h, n'est pas défini par la loi.

Par **jodelariege**, le **26/02/2019** à **10:35**

cela ne veut pas dire cela ... cela veut dire que vous vous mettez d'accord pour, par exemple, autoriser 2 h de visite le lundi de 10 h à 12 , 2 h le mardi de 18 h à 20 h ,2h le mercredi de 9 h à 11....et ainsi de suite

vous vous mettez d'accord pour les horaires mais il a le droit de venir tous les jours en vous ayant demandé les horaires... il n'a pas le droit de rentrer chez vous en votre absence ou à des horaires non établis entre vous.....

Par **cleona**, le **26/02/2019** à **10:43**

Pouvez-vous s'il vous plaît m'envoyer le lien exacte de la loi qui dit « tous les jours ouvrables », car je ne le trouve plus?

Pas l'article presse, mais du loi.

Merci par avance.

Par **jodelariego**, le **26/02/2019** à **10:54**

vous l'avez sur mon message de 10h15....**service public F1857** et n'oubliez pas de cliquer sur "jours ouvrables"...

Par **janus2fr**, le **26/02/2019** à **11:09**

[quote]

Bonjour et merci pour votre retour! Le bail ne prévoit aucune condition à ce sujet. Le propriétaire donc utilise cette article de la loi en insistant qu'il a le droit de visite chaque jour (sauf le dimanche et hour f rie).
Qui a raison dans ce cas?[/quote]

Quand vous dites : "Le bail ne prévoit aucune condition à ce sujet", cela veut t-il dire qu'il n'y a pas de clause de visite au bail ? Si oui, alors le bailleur n'a aucun droit de visite !

Comme je vous le disais au début, la loi 89-462 ne donne aucun droit de visite au bailleur, elle ne fait qu'encadrer l'éventuelle clause inscrite au bail. C'est donc cette clause qui donne un droit de visite au bailleur quand elle existe, à condition qu'elle respecte la loi, donc qu'elle ne fixe pas plus de visites que 2 heures par jour ouvrable.

En revanche, si la clause existe bien mais qu'elle ne définit rien de précis, il faut vous mettre d'accord au cas par cas avec le bailleur pour fixer les visites. A noter que, si c'est le cas, vous n'auriez pas du accepter de signer le bail avec une clause de visite aussi vague...

Par **janus2fr**, le **26/02/2019** à **11:12**

[quote]

Pouvez-vous s'il vous plaît m'envoyer le lien exacte de la loi qui dit « tous les jours ouvrables », car je ne le trouve plus?

[/quote]

Loi 89-462 :

[quote]

Article 4

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

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 ;**
- b) Par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
- d) Par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;
- e) Qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;
- f) Par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;
- g) Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;
- h) Qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;
- i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes ou des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;
- j) Qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou professionnelle ;
- k) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3-2 ;
- l) Qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;
- m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- n) Qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- o) Qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;
- p) Qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile ;

q) Qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;

r) Qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à vingt et un jours ;

s) Qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel ;

t) Qui impose au locataire, en surplus du paiement du loyer pour occupation du logement, de souscrire un contrat pour la location d'équipements.

[/quote]

Par **janus2fr**, le **26/02/2019** à **11:15**

[quote]

pour moi c'est clair:le propriétaire peut venir faire visiter son bien tous les jours ouvrables de la semaine durant 2 h maximum

[/quote]

A condition que la clause de visite du bail le prévoie...

Par **jodelariege**, le **26/02/2019** à **11:18**

ok et bonjour janus ; je comprends mieux votre 1° demande