Image not found or type unknown

Visites pour vente/ droits du locataire ? Cas particulier

Par **Tourguenev**, le **19/11/2015** à **09:00**

Bonjour
Mon propriétaire, en difficulté financière, veut faire visiter mon appartement pour vente, jusque là tout va bien. J'ai accepté 3 séances de photos sans que rien ne m'y oblige, et à ce jour trois séances de visites.
J'ai deux questions concernant les visites :
- au sujet des 2 heures par jour ouvrable, quels sont les horaires réglementaires ? Puis-je fixer 18h-20h par exemple?
- pendant combien de temps suis-je sensée me tenir à disposition du propriétaire pour les visites ? 3 mois ? 6 mois ? un an ? ou plus ?

Cerise sur le gâteau, mon propriétaire,en difficulté financière, aurait voulu tout à coup que je quitte l'appartement il y a 9 mois, au bout de 6 mois seulement de location[smile17], mais n'a pas pu me mettre dehors car le bail a été tellement mal rédigé qu'il a été reconnu "nul et non avenu"[smile16]. C'était un bail pour 1 an, mal fait, qui est donc automatiquement devenu un bail de 3 ans suite à ce vice de forme (heureusement pour moi!)

Quelles sont mes obligations concernant les visites ?
Merci d'avance pour vos réponses à mes questions

Par **janus2fr**, le **19/11/2015** à **09:11**

Bonjour,
La loi ne prévoit rien pour ces visites. La seule évocation des visites dans la loi 89-462 est juste pour fixer ce qui est admissible au maximum, soit 2 heures les jours ouvrables.
Toute obligation de visite ne peut résulter que d'une clause du bail, c'est donc cette clause qui peut en prévoir les modalités. Sans une telle clause, vous n'avez aucune obligation de laisser visiter.

Par **Tourguenev**, le **19/11/2015** à **09:23**

Merci !

Mais alors, puisque le 1er bail défectueux a été reconnu non avenu par mon propriétaire (qui me reconnaît le droit d'être sous le coup d'un bail de 3 ans à dater du jour de mon entrée dans l'appartement), suis-je en situation de fixer moi-même les conditions de visites ?
Sachant qu'il n'y a pas eu de "nouveau bail" signé par moi.
Ce que je veux dire c'est que je veux bien arranger mon propriétaire et ne pas l'empêcher de faire visiter, mais dans la limite du respect de ma vie privée.

Par **janus2fr**, le **19/11/2015** à **09:50**

Comme déjà dit, si votre bail ne comporte pas de clause de visite et à fortiori si vous ne disposez pas de bail écrit, vous n'avez aucune obligation de laisser visiter. Vous pouvez donc mettre toutes les conditions que vous voulez à ces visites puisque, au pire, vous les interdisez complètement...

Par **Tourguenev**, le **19/11/2015** à **14:32**

Mon propriétaire est-il en droit de me demander de signer maintenant un "nouveau bail", puisque le 1er bail, défectueux, n'est plus valide? J'ajoute que, dans ce contexte bizarre, mon propriétaire m'écrit que "comme indiqué dans le bail" (lequel ?)je suis tenue de tenir mon appartement à disposition pour les visites 2h/jour...

Par **janus2fr**, le **19/11/2015** à **14:35**

Lorsqu'il n'existe pas de bail écrit, chaque partie peut obliger l'autre à en signer un. En revanche, il faut l'accord des parties sur les clauses non obligatoires (indexation du loyer, visites, etc.).
En cas de désaccord, c'est le juge, une fois saisi, qui décide...

[citation]puisque le 1er bail, défectueux, n'est plus valide?[/citation]
Le premier bail est probablement encore valide.
Lorsqu'un bail comporte des dispositions contraires à la loi, seules ces dispositions sont réputées non écrites et remplacées par celles prévues par les textes. Cela ne rend pas pour autant tout le bail caduque.
Si, comme j'ai cru comprendre, le problème portait sur la durée du bail, cela ne remet pas en cause les autres clauses du bail qui sont, elles, légales.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés