



Refus par le locataire pour la viste de la maison

Par tristar

Bonjour,

Je suis bailleur, mon locataire refuse la visite de la maison pour vente, malgré plusieurs sollicitations de l'agence immobilier et moi même, depuis 6 mois. Il trouve toujours des excuses. J'ai demandé de me communiquer ses disponibilités, sans réponse, ou bien il m'a dis de le prévenir 48h à l'avance, j'ai fais la demande 48h à l'avance, mais lui à répondu qu'il n'est pas disponible.

Que faire, faire demander au tribunal pour lui contraindre de laisser visiter la maison, ou passer par un conciliateur de justice?

Merci.

Par janus2

Bonjour,

Le bail comporte t-il une clause de visite ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quand est prévu le départ du locataire ? Il est peut être préférable d'attendre son départ.

Pour plusieurs raisons :

- le délai de la justice pour l'obliger à laisser visiter peut être long
- si c'est un bail vide, il a un droit de préemption
- faire visiter un bien dégradé ou encombré n'est pas forcément à votre avantage

Par tristar

Dans le contrat de bail, n'est pas mentionné le droit de visite.

Il reste 2ans et demie pour le bail.

Le bail s'était moi même qui a rédigé, mais pour la mise en vente, j'ai donné un mandat à une agence immobilière.

Merci.

Par yapasdequoi

Sans clause de visite, vous ne pouvez rien exiger.

Au contraire, le locataire peut exiger de votre part le respect de l'article 6 de la loi 89-462 :

"b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement"

Si vous envisagez de vendre occupé, le bail continuera avec l'acquéreur.

L'acquéreur "investisseur" n'a pas forcément besoin de visiter. Il peut se contenter d'étudier la rentabilité et l'emplacement, ainsi que le marché immobilier local.

Si vous voulez vendre vide, il va falloir attendre encore au moins 2 ans et donner congé au locataire selon l'article 15 de la loi 89-462.

Ou bien convenir avec lui d'un départ plus tôt, mais moyennant une indemnité "motivante". qu'il peut refuser.

Par janus2

Dans le contrat de bail, n'est pas mentionné le droit de visite.

Le droit de visite pour la vente ou la relocation du logement ne peut résulter que d'une clause du bail. En l'absence de cette clause, le locataire n'a aucune obligation de laisser visiter le logement.

Par Isadore

Bonjour,

Votre chance c'est que le locataire ne semble pas avoir décidé de vous opposer purement et simplement le bail et la loi (peut-être par ignorance).

Un accord est donc envisageable. Vous demandez à votre locataire de laisser entrer chez lui des gens qu'il n'a pas envie de voir. N'en ayant pas l'obligation, il n'a pas intérêt à accepter d'être importuné.

Il faut donc que votre locataire ait quelque chose à y gagner. Proposez-lui par exemple une remise sur le loyer pour le dédommager du dérangement. Vous pourrez signer un protocole écrit prévoyant que le locataire devra vous laisser accès à chez lui pour les visites des jours précis à des heures précises, moyennant la contrepartie convenue entre vous.

Sinon vous vous passerez de visites pour la vente.

Inutile de lancer un recours pour exiger l'accès à la maison, aucun juge n'a le pouvoir de vous l'accorder pour des visites. Comme l'ont dit les autres, pas de clause dans le bail, pas de droit de visite pour les ventes.

Par tristar

Encore merci pour vos réponses.
Il y a quelqu'un qui m'a posé une question :
"Le bail comporte t-il une clause de visite ?"
et j'ai répondu que j'ai pas mentionné cette clause de visite,

Par contre :
c'est cité dans un article Autres Conditions Particulières
2é paragraphe :
Visite des locaux loués :
" En cas de mise en vente ou relocation, Le Locataire devra laisser les lieux loués 2h peandant les jours ouvrables...à défaut d'accord les heures de visites sont fixés entre 17 et 19h.

c'est bien ça ou autres visites que voulez vous parlez ?

Je vous remercie d'avance

Par Isadore

Oui, c'est de ça qu'on voulait parler. C'est cette clause qui vous permet de demander un droit de visite.

Écrivez un courrier recommandé courtois à votre locataire pour la lui rappeler, en lui demandant à nouveau de vous communiquer ses disponibilités.

Par tristar

Ah d'accord, je croyais que c'est le droit de visite annuel et inopinée.
Mais on a déjà envoyé des mails, des messages pour demander ses disponibilités.
On avait envoyé une lettre recommandée A/R début mars, et c'est un mois après (mi-avril) qu'il nous répondu : de prévenir 48h à l'avance, mais quand on a demandé 48h à l'avance, il a repondu ne sera pas disponible.
Que dois je faire ? Intenté une action en justice ?

Par yapasdequoi

le droit de visite annuel et inopinée
n'est pas légal de toute façon.

Votre bail doit respecter le modèle type défini par décret.

Maintenant que vous avez trouvé la clause permettant les visites en cas de vente, vous pouvez la faire valoir au tribunal, après éventuellement une tentative de conciliation. Soyez patient...

Par tristar

Je vous remercie beaucoup.

Par tristar

Je vous remercie beaucoup.