

## Chronique

Par Marjorie Seewer, gérante d'immeubles,  
membre du comité de l'ARCID\*



# Quand faut-il laisser l'accès à son logement?

Chaque locataire est en droit de se poser la question: «Pourquoi dois-je laisser au bailleur l'accès à mon logement alors que je paie mon loyer?» Ce sujet est réglé par différentes bases légales, notamment le droit du bail, les règles et usages locatifs et d'autres textes, le tout assorti d'un peu de bon sens.

L'obligation de tolérer les visites est imposée au locataire lorsque, par exemple, le propriétaire souhaite sauvegarder son droit de propriété et réparer ou même prévenir un éventuel dommage. Le bailleur, accompagné éventuellement d'un représentant, doit pouvoir examiner les locaux loués dans la mesure où les vi-

sites s'avèrent nécessaires. Ce droit d'inspection est le corollaire de l'obligation du bailleur d'entretenir la chose dans un état conforme à l'usage pour lequel elle a été louée.

Il arrive qu'une infiltration d'eau soit apparente au rez-de-chaussée mais que la cause principale provienne d'une canalisation fissurée dans un logement situé au 3<sup>e</sup> étage. Dans ce cas, il est impératif que le gérant et l'entreprise mandatée puissent avoir accès aux locaux des étages pour cibler et réparer le dommage le plus rapidement possible, bien que le dégât ne résulte pas d'une négligence de la part des habitants.

Le propriétaire doit toutefois avertir le locataire suffisamment à l'avance, sauf en cas d'urgence où la visite peut s'effectuer dans un délai plus bref. Le locataire n'a pas besoin d'être personnellement présent, il peut laisser une clé à une tierce personne ou se faire représenter. Il est à noter que les travaux superflus ne doivent pas être imposés aux locataires qui ont résilié leur contrat. En effet, le locataire n'est pas obligé de supporter les travaux projetés en vue d'une relocation.

Cependant, en cas de refus de la part du locataire de faire visiter la chose sans motif pertinent, celui-ci

peut s'exposer à des dommages et intérêts, si le propriétaire subit un préjudice. Le Code des obligations mentionne aussi cette obligation de tolérer les visites lors de la vente des locaux ou pour leur relocation. Le locataire est en droit de fixer une ou plusieurs heures hebdomadaires de visite pour minimiser les dérangements.

Nous constatons que les réparations sont toujours plus rapides s'il existe une bonne collaboration des deux parties au bail.

---

[www.arcid.ch](http://www.arcid.ch)

\* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier