

Le locataire doit-il accorder un droit de visite à son propriétaire ?

Dans certains cas, le locataire doit permettre au propriétaire d'avoir accès au logement loué. Il ne s'agit pas d'un droit de visite à proprement parler, mais plutôt d'un droit d'accès applicable lorsque les circonstances l'exigent, et sous certaines conditions.

La situation diffère selon que le propriétaire doit faire des travaux dans le logement ou s'il met en vente ou va le relouer.

Location immobilière : contrat de location (bail)

Nature des travaux

Pour les travaux que le locataire doit laisser faire par le propriétaire dans le logement qu'il habite, le propriétaire peut se réserver la possibilité de visiter les lieux accompagné de professionnels (architecte, artisan...). C'est le cas notamment pour les travaux suivants :

Travaux d'amélioration dans les parties communes ou privatives du même immeuble (par exemple, installation d'un digicode)

Travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (par exemple, volet défectueux)

Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (travaux d'isolation)

Travaux pour respecter les critères d'un logement décent

Entretien des toitures et façades végétalisées

Information du locataire

Avant le début des travaux, le propriétaire doit prévenir le locataire. Pour cela, il doit lui envoyer une notification par lettre recommandée avec accusé de réception ou la lui remettre en mains propres.

Cette notification doit préciser la nature des travaux (amélioration recherchée, caractère d'urgence, performance énergétique prévue...) et la façon dont ils vont être faits (date de début, durée, nécessité d'accès...).

Si ces travaux sont urgents (par exemple, le chauffe-eau en hiver), le locataire doit permettre l'accès à son logement pour la préparation et la réalisation des travaux. Mais il n'est pas obligé d'en permettre l'accès les samedis, les dimanches et les jours fériés.

Dédommagement du locataire

Le locataire doit permettre l'accès à son logement pour la préparation et la réalisation des travaux à la charge du propriétaire.

Mais si ces réparations ou travaux durent plus de 21 jours, le propriétaire doit lui accorder une baisse de loyer proportionnelle à la durée des travaux.

Dans certains cas, le locataire peut avoir recours au juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

C'est le cas lorsque les travaux :

présentent un caractère abusif

ou ne sont pas conformes aux conditions indiquées dans la notification de travaux

ou rendent l'utilisation du logement impossible ou dangereuse.

Le locataire peut alors demander au juge :

l'interdiction des travaux entrepris

ou l'interruption des travaux entrepris

ou, lorsque les travaux rendent le logement inhabitable, la résiliation du bail.

Le bail peut contenir une clause indiquant que le propriétaire (ou son représentant, par exemple un agent immobilier) dispose d'un droit de visite :

lorsque le logement est mis en vente

ou lorsque le locataire donne son préavis (congé).

Ces visites ont pour but la vente ou la remise en location du logement.

Les conditions de ces visites (jours, horaires) doivent être fixées d'un commun accord entre le propriétaire et le locataire. Mais ces visites ne doivent pas avoir lieu :

ni un jour férié,

ni le dimanche,

ni pendant plus de 2 heures les jours ouvrables.

Questions – Réponses

- Un propriétaire peut-il garder un double des clés de son locataire ?

Toutes les questions réponses

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Maison de justice et du droit

Et aussi...

**Textes de
référence**

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 4
Droit de visite
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7
Travaux
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent
Logement décent
- Code civil : article 1724
Travaux et réduction de loyer



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00