

# Le bailleur a-t-il le droit d'accéder aux locaux?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch)

Christophe Aumeunier  
Secrétaire général de la CGI \*



**Question de Michel A., à Troinex: «Je suis propriétaire d'un appartement de 3 pièces que je loue à un couple de jeunes. Ces derniers m'indiquent que l'une des fenêtres doit être réparée, mais ils ne me laissent pas accéder aux locaux. Je souhaiterais m'assurer de l'état de la fenêtre avant de commander des travaux. Que puis-je faire?»**

Il est exact que, pendant la durée du bail, le locataire a l'usage de la chose et que le bailleur ne peut y accéder quand bon lui

semble. Il existe toutefois des exceptions à ce principe. En effet, afin de sauvegarder son droit de propriété et d'exercer son obligation d'entretien, le bailleur doit pouvoir examiner régulièrement les locaux.

La loi prévoit que le locataire a l'obligation de tolérer ces visites, dans la mesure où elles sont nécessaires à l'entretien des locaux. Le bailleur peut ainsi, non seulement visiter la chose louée lorsqu'il a connaissance d'un défaut, mais aussi périodiquement, sans exagération, conformément au bon sens et aux règles de la bonne foi.

La visite du bailleur devra être précédée d'un avertissement donné à temps. Le bailleur contactera donc le locataire suffisamment à l'avance pour convenir ensemble d'une date. Par exemple, un préavis de cinq jours peut être considéré comme un délai d'avertissement raisonnable. Ce n'est qu'en cas d'urgence que le locataire est tenu de consentir à une visite immédiate des locaux.

Le droit de visite appartient au bailleur ou à ses représentants (concierge, gérant d'immeuble, architecte, etc). Le locataire

n'a pas l'obligation d'assister personnellement à ces visites; il peut déposer ses clés chez le concierge ou se faire représenter par une personne de confiance.

Le locataire qui refuse à tort l'accès aux locaux au bailleur s'expose à devoir des dommages-intérêts si le bailleur subit un préjudice, voire, suivant le cas d'espèce et après un avertissement écrit, à la résiliation de son bail. Face au refus du locataire, le bailleur n'a, en général, pas le droit de pénétrer de force dans les locaux. Il doit demander au juge de contraindre le locataire à tolérer une visite des lieux.

Le contrat de bail ne pourra ni exclure de telles visites ni étendre les situations dans lesquelles elles sont permises. Ledit contrat pourra toutefois prévoir les modalités de celles-ci (jours, horaires, préavis etc).

Ainsi, dans le cas de notre lecteur, pour autant qu'il les prévienne suffisamment à l'avance, ses locataires n'ont pas légitimé à l'empêcher l'accès aux locaux.