



Le droit de visite du propriétaire

Je suis propriétaire d'un appartement de 3 pièces, que je loue à un jeune couple. Ces derniers m'indiquent qu'une des fenêtres doit être réparée, mais 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? (Michel A., Troinex)

Il 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. Le principe est donc que le locataire peut jouir des locaux sans être dérangé. 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 également pé-

riodiquement, sans exagération, conformément au bon sens et aux règles de la bonne foi. Ainsi, le bailleur a le droit d'accéder à la chose louée avant d'entreprendre des réparations.

La loi oblige également le locataire à tolérer les visites du bailleur lorsqu'elles sont nécessaires à la vente des locaux ou à leur relocation. Dans cette dernière hypothèse, le bail de durée indéterminée doit avoir été résilié et l'échéance du bail de durée déterminée doit être proche.

Le locataire étant le maître des locaux, le bailleur ne pourra faire valoir son droit à visiter les locaux que dans les cas prévus par la loi et mentionnés ci-dessus et devra tenir compte des égards dus au locataire. Bien entendu, rien n'empêche le locataire d'accepter une visite du bailleur en dehors des cas réglés juridiquement.

Une procédure claire

La visite du bailleur devra être précédée d'un avertissement donné à temps. Le bailleur contactera donc le locataire



► La bonne foi et le dialogue devraient régner entre propriétaire et locataires.



Séminaires immobiliers

JURIDIQUE

TRAVAUX ET AUGMENTATION DE LOYER

Mardi 25 mars 2014
de 9 h à 12 h

Renseignements et inscription
sur www.cgiconsseils.ch / Cours & Séminaires



www.geneva-partners.ch

L'Arc lémanique en un clic!

Le réseau des professionnels de votre région

suffisamment à l'avance pour convenir ensemble d'une date. Ce n'est qu'en cas d'urgence que le locataire est tenu de consentir à une visite immédiate des locaux. Par exemple, un préavis de cinq jours peut être considéré comme un délai

d'avertissement raisonnable. Il sera toutefois à définir selon le cas d'espèce. En cas de restitution anticipée des locaux, ce délai peut être ramené à vingt-quatre heures. Les visites ne peuvent, sauf accord contraire, avoir lieu les dimanches et jours fériés.

Lorsque ces visites ont pour but la relocation des locaux, le bailleur veillera que le locataire ne soit pas constamment dérangé. Les parties conviendront d'une ou de plusieurs heures hebdomadaires de visite.

Le droit de visite appartient au bailleur ou à ses représentants (conciergerie, gérant d'immeuble, architecte, etc.). Le locataire n'a pas l'obligation d'assister personnellement à ces visites; il peut déposer ses clefs 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 votre cas, pour autant que vous le préveniez suffisamment à l'avance, votre locataire n'est pas légitimé à vous empêcher l'accès aux locaux. ■

Brèves

Travaux et augmentation de loyer

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 25 mars 2014 à la FER-Genève (98, rue de Saint-Jean) de 9h à 12h, sur le thème «Travaux et augmentation de loyer». Le programme est le suivant:

- **LDTR: schémas de raisonnement en matière de travaux**, par MM^{es} Emmanuelle Gaide, directrice à la Régie Moser Vernet, et Valérie Defago Gaudin, avocate en l'Etude Poncet, Turrettini, Amaudruz, Neyroud & Associés.

- **La hausse de loyer après la période de blocage LDTR**, par M^e Daniel Kinzer, avocat en l'Etude CMS - Von Erlach Poncet.

- **Augmentation de loyer après travaux: le calcul sous l'angle de l'OBLF**, par M^e Mark Muller, avocat en l'Etude De la Gandara & Associés, juge assesseur à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice.

- **L'OBLF révisée**, par M^e Anne Hiltbold, avocate auprès de CGI Conseils.

Renseignements complémentaires, tarifs et inscription: www.cgionline (rubrique cours et séminaires).

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconseils.ch
Pour tout complément d'information,
CGI Conseils est à votre disposition,
le matin de 8h30 à 11h30,
au tél. 022 715 02 10
ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre:
www.cgionline.ch



LA RECETTE DU SUCCÈS

Animés par les mêmes valeurs, Benoit Violier et DIPAN vous révèlent les secrets de leur réussite.

#1 ENTRETENIR LA FLAMME

Fondée en 1963, DIPAN doit son succès à la passion de son fondateur et celle de son fils Pierre Desclaux. Porté par la même ferveur, Benoit Violier s'est imposé comme l'une des grandes figures de la gastronomie.

Fort de son expertise globale et de procédés uniques, DIPAN est leader suisse en matière d'analyse, d'entretien et de traitement anticorrosifs, antibactériens et anticalcaires des réseaux hydrauliques.

GENÈVE - ZÜRICH - LAUSANNE - NYON - SION - AADORF

