Image not found or type unknown

Visite du proprietaire .....

Par **celine04**, le **20/10/2013** à **17:33**

bonjour ,

j'ai donner moins préavis a ma propriétaire nous partons, le 1er décembre 2013 .

celle ci demande a visité l'appartement demain (lundi 20)
pour savoir dans quel état est l'appartement !

je voudrais savoir si elle a le droit ou si elle doit attendre l'état des lieux de sortie qui a aura lieu le 6 décembre 2013

merci de votre réponse

Par **Laure3**, le **20/10/2013** à **17:59**

Bonjour,

Votre propriétaire peut faire visiter l'appartement (à condition que ce soit prévu dans le bail) avec des personnes intéressées pour louer après votre départ, mais n'a pas à venir pour connaître l'état de l'appartement avant la date prévue de l'état des lieux.
Refusez sa venue.

Cdt

Par **JuLx64**, le **20/10/2013** à **18:30**

La réponse précédente est fausse.
D'une part la plupart des baux prévoient que le propriétaire peut effectuer une visite du logement une fois par an, que le locataire ait donné congé ou pas, et d'autre part la possibilité de faire visiter l'appartement dès le congé par des candidats à la location emporte bien évidemment la possibilité de le visiter seul au préalable afin d'être en capacité de le décrire correctement.

Par **Laure3**, le **20/10/2013** à **19:10**

Pas d'accord que la plupart des baux prévoient que le propriétaire peut effectuer une visite du logement une fois par an ! **C'est une lègende urbaine !!!**

De plus, si les visites de l'appartement en vue d'une location ne sont pas indiquées dans le bail, le locataire actuel est tout-à-fait en droit de les refuser.

Enfin que les propriétaire doit être capable de décrire correctement l'appartement ??? C'est également faux.
Il faut quand même noter qu'un propriétqire connaît son bien !

Vous avez un article de loi juLx64 .... ???

Cdt

Par **celine04**, le **20/10/2013** à **19:19**

merci de vos réponses

j'ai bien le droit de refusé ??

je n'est rien a cacher mais quand même je préférai quelle attendent le jour de l'état des lieux ! pour moi cette visite et complètement inutile

Par **Laure3**, le **20/10/2013** à **19:24**

Vous êtes tout-à-fait dans votre droit de refuser.

Relisez votre bail pour les visites en cas de nouvelle location.

Cordialement

Par **celine04**, le **20/10/2013** à **19:29**

merci encore , je re lis mon bail se soir
cordialement

Par **JuLx64**, le **20/10/2013** à **19:29**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Oui j'ai un article de loi, l'Article 1134 du code civil :
« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. ».
Et voici une clause standard d'un contrat FNAIM : « Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. ».
Le propriétaire connait son bien, il n'en connait pas nécessairement l'état dans lequel le laisse le locataire sortant.
Le fait que pour la locataire sortante cette visite est inutile importe peu, il suffit qu'elle semble utile au propriétaire, et si une telle clause figure au bail le locataire ne peut pas valablement s'y opposer, sauf à devoir dédommager le propriétaire du préjudice éventuellement subi (manque à gagner du fait d'une relocation plus tardive, par exemple).

Par **celine04**, le **20/10/2013** à **20:41**

j'ai donc lu mon bail , rien indique que le proprio est le droit de venir voir letat de l'appartement hors mi l'état des lieux!

bien sur je suis tenue de faire visité aux futur locataire .

la raison pour la quel elle viens demain n'est pas valable !
d'autant plus quel est venue en mars dernier constaté de la moisissure survenue dans la période d'hiver. depuis la maison et la même , avec les traces de moisissure en moins .

Par **JuLx64**, le **20/10/2013** à **20:46**

Si la clause est rédigée telle que je l'ai mentionné, il suffit qu'elle vienne visiter « en vue de la location » pour que vous ayez l'obligation de la laisser entrer. Rien ne précise en effet qu'il faille pour cela qu'elle soit accompagnée d'un futur locataire potentiel. Et quand bien même, il ne visiterait certainement pas seul.

Par **celine04**, le **20/10/2013** à **20:50**

elle habite a 100km , sa l'arrange donc qu'on face visité a sa place . quand nous l'avons visité c'était avec l'ancien locataire et non la propriétaire !

Par **JuLx64**, le **20/10/2013** à **20:56**

Si ça l'arrange et que vous êtes d'accord pour effectuer les visites à sa place, tant mieux pour vous deux, mais c'est inhabituel. Il n'en reste pas moins que, sauf formulation notablement différente de la clause, elle peut visiter elle-même « en vue de la location ».
Et d'ailleurs je vois pas pourquoi cela vous dérange quand c'est votre propriétaire qui visite, alors que vous trouvez cela normal quand c'est un parfait inconnu, à qui pourtant vous seriez en droit de refuser l'accès s'il n'est pas accompagné du propriétaire ou d'un mandataire.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **pseudozut**, le **21/10/2013** à **00:23**

j'espère que vous avez changé vos serrures afin que votre proprio ne vienne durant votre absence

et le propriétaire doit laisser une jouissance paisible à ses locataires

Par **HOODIA**, le **21/10/2013** à **07:51**

Bonjour,
Permettez avec respect de vous dire que votre position de refus d'une pré visite est particulièrement préjudiciable à vos intérêts!
Si votre appartement est identique à l(EDL d''entrée cela peut cependant se voir ainsi ,mais alors pourquoi ne pas le montrer?
Cela laisse un doute ,et une perpective de contestations lors du remboursement de la garantie dans les deux mois ...
Voila qui peut nécessiter un EDL par huissier (payant) pour décanter une solution ?

Par **janus2fr**, le **21/10/2013** à **07:59**

Bonjour,
Pour résumer un peu la législation et les jurisprudences.

Aucun texte n'oblige un locataire à laisser visiter son logement pour quelque raison que ce soit (contrairement, comme l'a fait remarqué Laure3 à ce que bon nombre croit), sauf pour la réalisation de travaux.

En revanche, comme le fait remarquer JuLx64, si des visites sont prévues au bail (le bail est un contrat) et que la clause de visite n'est pas réputée abusive, le locataire est obligé de l'appliquer.

Dans le cas où aucune clause de visite n'est prévue au bail, le bailleur peut saisir le juge d'instance pour obtenir un droit de visite, mais le locataire ne peut pas être sanctionné pour avoir refusé les visites préalables à la décision du juge.

Dans le cas où une clause de visite légale existe bien au bail et que le locataire s'oppose aux visites, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance pour demander des dommages et intérêt du fait du préjudice qu'il subi pour les difficultés à relouer.

Dans le cas présent, le problème se porte sur l'ambiguïté de la visite prévue. Est-elle réellement destinée à la relocation ou est-ce un pré-état-des-lieux comme aiment à faire certains bailleurs en pensant aider leur locataire pour leur préciser les réparations à faire avant leur départ.
Dans le premier cas, la visite est effectivement conforme à la clause de visite et le locataire ne peut s'y opposer. Dans le second, il peut s'y opposer car rien ne fixe ce type de pré-état-

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

des-lieux.

Ne pas oublier non plus que la clause de visite ne rend pas non plus le locataire aux ordres du bailleur. Par exemple, le bailleur ne peut pas exiger de visiter à tout moment, quand ça l'arrange, mais il doit se mettre d'accord avec le locataire pour les horaires (sauf si les horaires de visite sont prévus dans le bail).

Par **janus2fr**, le **21/10/2013** à **08:04**

[citation]Permettez avec respect de vous dire que votre position de refus d'une pré visite est particulièrement préjudiciable à vos intérêts!
Si votre appartement est identique à l(EDL d''entrée cela peut cependant se voir ainsi ,mais alors pourquoi ne pas le montrer?
Cela laisse un doute ,et une perpective de contestations lors du remboursement de la garantie dans les deux mois ...
Voila qui peut nécessiter un EDL par huissier (payant) pour décanter une solution ?[/citation]
Bonjour Hoodia,
Les éventuelles retenues sur le dépôt de garantie sont conditionnées à l'existence réelle de dégradations du locataire. Peu importe qu'un pré-état-des-lieux ait été fait ou pas. En aucun cas le refus du locataire de laisser effectuer ce pré-état-des-lieux ne peut donner lieu à retenues sur le dépôt de garantie !
Et pour ce qui est d'un éventuel EDL par huissier à frais partagés, je vous rappelle qu'il ne peut pas être imposé au locataire. Si seul le bailleur souhaite faire appel à l'huissier et que le locataire, lui, ne s'oppose pas à un EDL contradictoire, le bailleur règlera la totalité des frais d'huissier.

Par **HOODIA**, le **21/10/2013** à **12:43**

Bonjour JANUS,
La pré visite permet au locataire de remettre à niveau entre l'EDL d'entrée et de sortie à moindre frais pour ce dernier .libre à lui de refuser ,mais il ne devrait pas se plaindre du cout de l'intervention d'une entreprise après?

Par **pseudozut**, le **21/10/2013** à **14:29**

inutile de faire une prévisite,

le locataire prend son état des lieux d'entrée et le compare avec l'état actuel de son logement

et sait ce qui est a rectifier avant de quitter les lieux pour que l'état des lieux de sortie soit une réciprocité de celui d'entrée

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **celine04**, le **21/10/2013** à **17:24**

bonjour merci de vos reponses

elle viendra quand meme voir lappartement . la maison et comme le EDL sauf quelque peinture en gris que nous repeindron en blanc a notre depart

cest pour cela que je trouve cette pre visite inutile .
cest juste que hier quand elle ma fait part de sa venue elle fesait un peu la tete alors que la semaine derniere tous aller bien . donc avant quel puisse nous enbeter pour x raison jai pris mes devants .

mais comme on est de bonne fois elle pourra faire la visite .

Par **JuLx64**, le **21/10/2013** à **18:02**

C'est effectivement toujours mieux de s'entendre à l'amiable, surtout quand sur le fond il n'y a aucune matière à conflit.
Par ailleurs rien ne vous oblige à remettre la couleur de peinture initiale, tant que celle que vous avez choisie n'est pas particulièrement exotique (et passer de blanc à gris n'est absolument pas problématique) vous pouvez la conserver si elle n'a pas subi plus de dégradation que celle correspondant à une usage normal par rapport à l'EDL.

Par **celine04**, le **21/10/2013** à **18:15**

on est un jeune couple avec 2 enfant en bas âge , et être en conflit on aime pas ça :) donc hors de question de faire des histoires . cest juste qu'on penser quelle lavait mauvaise hier ... sinon on a toujours décèlent rapport cest pour ça que sa nous étonner !

sinon la visite cest super bien passé comme habituellement , elle nous remercier 3 fois :)

quand au peintures pareille elle nous a dit qu'on prouver laisser comme ça que c'était jolie , mais tous de même nous repeindrons en blanc , nous avons l'habitude de rendre chaque location , propre .

MERCI A VOUS TOUS DE M'AVOIR AIDER PAR VOS RÉPONSES .
je sais maintenent ou venir chercher de laide si besoin :)
cordialement
celine

Par **JuLx64**, le **21/10/2013** à **18:18**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Attention, blanc sur gris il va falloir plusieurs couches...

Par **celine04**, le **21/10/2013** à **18:21**

oui.. cest un gris clair sa devrait aller ;)

Par **HOODIA**, le **22/10/2013** à **07:52**

Effectivement ,puisque votre appartement est en parfait état de l'avis de votre propriétaire vous avez eu raison de ne pas refuser la pré visite!
et ,charge au propriétaire de renvoyer la garantie (moins régulation des charges) plus rapidement.
Nb : Si le gris lui convient ne rien changer!

Par **janus2fr**, le **22/10/2013** à **08:05**

[citation]Nb : Si le gris lui convient ne rien changer![/citation]
Et même si ça ne lui convenait pas, il n'y aurait pas obligation de changer !

Par **celine04**, le **22/10/2013** à **11:37**

pourquoi "moin regulation des charges" ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés