



Refus du locataire de faire diagnostic pour vente appartement

Par **sophie**, le **29/11/2010** à **15:34**

Bonjour, je suis propriétaire d'un appartement que je loue et celui-ci doit être vendu rapidement mais il manque, pour finaliser le projet, les diagnostics. La société et moi-même avons essayé de joindre le locataire qui ne répond pas à nos messages et ne donne pas suite. Quel recours dispose-t-on afin de faire ouvrir l'appartement ? Je vous remercie de bien vouloir me répondre.

Par **mimi493**, le **29/11/2010** à **16:36**

Avez-vous envoyé un congé au locataire ou vendez-vous occupé ? Relisez le bail, y a-t-il une clause autorisant les visites du bailleur et dans quelles conditions ?

Par **sophie**, le **30/11/2010** à **09:30**

merci de m'avoir répondu; le bien est vendu loué et je viens de lire qu'effectivement le locataire a obligation de faire ouvrir l'appartement 2h00 les jours ouvrables sinon il encourt une indemnité égale au montant du loyer avec maxi 3 mois. Je n'avais pas pensé à regarder sur le bail donc je vais lui écrire. encore merci à vous.

Par **mimi493**, le **30/11/2010 à 15:03**

non, vous allez vous mettre dans votre tort : toute clause pénale dans un bail est illégale.

Par **chaber**, le **30/11/2010 à 16:07**

le bailleur doit avoir naturellement accès au logement. Les conditions de cet accès sont fixées par le bail, dans la limite de deux heures par jour, hors dimanches et jours fériés. Le propriétaire doit avoir l'autorisation du locataire pour entrer dans les lieux en son absence.
Toute clause illégale est réputée non écrite.
Par ailleurs, vous devez obligatoirement proposer en premier au locataire l'achat de l'appartement. (toujours par écrit LR avec AR), selon les prix du marché

Par **mimi493**, le **30/11/2010 à 20:55**

Oh la la Chaber, que d'erreurs.
Non, le bailleur n'a aucun droit d'accès au logement "naturellement". Au contraire, il n'a aucun droit de visite "naturellement", ce n'est que si le bail mentionne ce droit qu'il existe.
Le "2h par jour", c'est uniquement en cas de vente du logement ET si le bail le mentionne (on peut aussi mettre au bail une visite annuelle) et il faut voir le contexte, s'il s'agit de visite, ce n'est pas laisser fouiner un expert pour faire un constat.
De même, le bailleur n'a pas à faire de proposition au locataire s'il n'envoie pas un congé pour vente.
Article 4 de la loi de 89
Est réputée non écrite toute clause :rn) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;