



Violation de domicile par le propriétaire

Par **nikodem56**, le **03/10/2018** à **20:22**

Bonjour,

Je viens de déménager il y a environ un mois. Avant, je me trouvais en colocation dans une maison et nous avons été victimes de plusieurs violations de domicile par notre propriétaire. Nous avons appris (les villages de campagne, c'est petit et tout se sait) qu'un couple de connaissances a visité notre maison pendant notre préavis de départ de 3 mois sans notre présence et sans notre accord avec le propriétaire. Nous l'avons surpris par plusieurs fois dans notre jardin en train de faire diverses tâches ou bien de faire voir la maison à des amis. Aussi, il a organisé une visite au dernier moment un samedi matin, nous prévenant 1 heure à l'avance tout au plus et en lui signifiant qu'on n'était pas d'accord, il a simplement répondu que le "visiteur" était déjà parti de chez lui et que la visite se ferait ... Quel délit ou infraction constitue tout cela et quel pourrait être le montant des dommages et intérêts ?

Merci d'avance.

Par **Jules G**, le **06/10/2018** à **11:49**

Bonjour,

C'est aller vite en besogne de demander quel pourrait être le montant des dommages et intérêts à réclamer à votre bailleur pour ses visites à votre domicile en compagnie des candidats à la relocation, sans qu'il y ait été autorisé par vous ou votre colocataire.

Si effectivement, en aucun cas, le bailleur ne peut pénétrer au logement du locataire sans

qu'il y soit par lui autorisé sous peine d'être frappé par le premier alinéa de l'article 226-4 du Code pénal qui avertit que :

« L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. ».

Mais, le pénal est une chose, le civil en est tout autre. A cet effet, pour obtenir des dommages-et-intérêts, il faut avoir subi un préjudice, le quantifié, et la preuve le justifiant.

Difficile dans votre cas en invoquant par exemple, la privation de jouissance paisible du logement.

D'autant, qu' en cas de relocation, le locataire ne peut refuser ce droit de visite moins de deux heures les jours ouvrables sans pour le coup, lui, risquer se voir infliger par jugement, le paiement des dommages-et-intérêts de ce qui serait la perte du fruit de l'impossible relocation du logement.

Le principe en droit sous entend une convention morale des parties au contrat à savoir, le bailleur demande à son locataire l'exercice de son droit de visite pour relouer son logement, tandis que ce dernier qui se doit à s'y appliquer, avec ou sans sa présence, lui soumet les horaires possibles aux jours ouvrables.

Par **nikodem56**, le **06/10/2018** à **17:12**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse. Effectivement, mais c'était pour savoir si ça valait le coup de se lancer dans une telle procédure compte tenu des coûts que cela peut engendrer... Je pourrais prouver que quelqu'un est venu visiter (via la parole de la "visiteuse") mais quand vous parlez de préjudice, quel type de préjudice cela peut être ?

Bien sûr, si il nous avait demandé au début l'heure et les jours à laquelle les visites nous dérangent le moins, nous aurions directement accepté et nous nous serions arrangés. Mais ce n'est absolument pas le cas.

Par **Lag0**, le **06/10/2018** à **17:22**

Bonjour Jules G,

[citation]D'autant, qu' en cas de relocation, le locataire ne peut refuser ce droit de visite moins de deux heures les jours ouvrables sans pour le coup, lui, risquer se voir infliger par jugement, le paiement des dommages-et-intérêts de ce qui serait la perte du fruit de l'impossible relocation du logement. [/citation]

Pourriez-vous nous préciser sur quel argument juridique vous basez ceci ?

Personnellement, je ne connais que la loi 89-462 qui ne fait qu'encadrer une éventuelle clause de visite prévue au bail.

Cette loi n'oblige en aucun cas le locataire à laisser visiter le logement, elle ne fait que préciser que si une telle clause existe au bail, elle ne peut pas prévoir plus de 2 heures quotidiennes de visites les jours ouvrables.

C'est donc uniquement la clause du bail, si elle existe, qui peut créer une telle obligation pour le locataire, mais en aucun cas cette obligation est "de droit".

Par **nikodem56**, le **09/10/2018 à 10:12**

Merci de votre réponse, je me permets de relancer la question : Quel type de préjudice est-il possible de d'être subi dans ce genre de situation et aurais-je du mal à défendre cela si je vais au tribunal ?

Merci d'avance.

Par **Jules G**, le **10/10/2018 à 18:01**

Bonjour à tous,

Tout d'abord, désolé pour ces réponses tardives mais comme je ne reçois pas de notifications de réponses, (pourquoi ?) je ne peux m'y employer que lorsque je m'en aperçois en parcourant par hasard ce forum.

Ma réponse à Lag0 : J'ai bien dit et l'avez relevé que le locataire ne pouvait se refuser au droit de visite du bailleur en cas de la relocation du logement et n'ai pas évoqué d'obligation renvoyant à la clause au bail réputée non inscrite. Je persiste et je signe.

Le fait qu'une clause au bail qui obligerait le locataire en vue de la location du logement à le laisser visiter les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables serait une nullité, sous entend raisonnablement que le locataire doit laisser visiter son logement car s'il n'en était pas ainsi, pourquoi Est-ce que le temps de la durée et les jours possibles des visites sont précisées ?

Ce, combien même le bail ne prévoit pas ces conditions car il s'agit d'un droit de fait étant entendu qu'alors pour ce faire, le bailleur doit se rapprocher de son locataire.

En effet, je réitère que le locataire ne peut, en aucun cas, interdire au bailleur de visiter le logement pour une relocation, d'où son obligation aux conditions telles que la Loi les prévoit.

Son refus de répondre à une LRAR de son bailleur lui demandant son accord pour convenir des horaires et jours ouvrables, lui serait sanctionné par un juge.

Ma réponse à nikodem56 : la privation de jouissance paisible du logement constitue un

préjudice. A vous de le démontrer.

Par ailleurs, vous pouvez saisir la Commission Départementale de Conciliation qui est une action gratuite sans besoin d'avocat.

Par Tisuisse, le 10/10/2018 à 18:37

Lag0, qui est un des meilleurs juriste sur ce forum, vous a bien précisé ceci :

Cette loi n'oblige en aucun cas le locataire à laisser visiter le logement, elle ne fait que préciser que si une telle clause existe au bail, elle ne peut pas prévoir plus de 2 heures quotidiennes de visites les jours ouvrables.

Donc, une visite les jours fériés ne peut être que convenue entre le propriétaire et son locataire, le propriétaire ne peut pas l'imposer. De plus, le locataire peut refuser d'ouvrir sa porte. C'est d'autant plus vrai si aucune clause dans le bail ne prévoit la possibilité des visites. Dans ce cas, celles-ci ne peuvent se faire que 2 heures par jour et seulement les jours ouvrables, donc pas les dimanches et jours fériés.

J'ai toujours conseillé aux nouveaux occupants d'un logement, de changer, dès leur arrivée, les serrures ou les barilletts des serrures. En effet, on ignore si l'ancien occupant (propriétaire ou locataire) n'a pas conservé un jeu de clef. Par ailleurs, le propriétaire n'ayant pas le droit de pénétrer chez son locataire en son absence, il n'a pas besoin d'un jeu de clefs. Il faut savoir que l'assurance vol, dans ce cas, risque bien de refuser sa garantie si des objets, des biens disparaissent puisque le voleur aura fait usage des "vraies clefs".

Par Lag0, le 11/10/2018 à 07:12

[citation]Je persiste et je signe.[/citation]

Et vous avez tort, ce qui en soit n'est pas grave, mais surtout vous induisez en erreur les lecteurs.

L'obligation, pour le locataire, de laisser visiter le logement, ne peut être que contractuelle. Aucun texte ne fixe cette obligation (à moins que vous ne puissiez en produire un ?).

Pour que le locataire soit obligé de laisser visiter son logement, il faut donc que le contrat (le bail) le prévoit.

Certes, la majorité des baux comporte cette clause, mais ce n'est pas une obligation, par exemple, les miens ne la comporte pas car je ne fais jamais visiter mes locations avant le départ du locataire...

Par morobar, le 11/10/2018 à 09:37

Bonjour,

Il faut oublier les séries américaines et espérer des millions d'euro pour un oui ou pour un non. Le droit américain est punitif, il s'agit de punir l'auteur des faits.

Le droit Français est indemnitaire, il s'agit de réparer les torts infligés à la victime par l'auteur des faits

Si pas de torts mesurables objectivement, pas de dommages hors l'euro symbolique.

Par contre le dépôt de plainte va mettre en mouvement l'action publique et déboucher en cas de poursuites décidées par le procureur sur une condamnation du bailleur indélicat pour ces faits d'intrusion.

Par **amajuris**, le **11/10/2018** à **10:23**

bonjour,

il faut lire l'article 7 de la loi 89-462 listant les obligations du locataire, il n'y est mentionné aucune obligation du locataire de laisser visiter son logement par le bailleur ou qui que soit sauf pour des travaux.

par contre le site service public comporte une erreur ou approximation puisqu'il indique que le bailleur dispose d'un droit de visite alors qu'un bailleur n'a pas le droit d'entrer dans un logement loué sans l'accord du locataire.

salutations

Par **morobar**, le **11/10/2018** à **10:38**

Bonjour,

Par contre rien n'interdit qu'une disposition écrite au bail attribue un droit de visite au bailleur dans des conditions déterminées dans la clause.

Par **Lag0**, le **11/10/2018** à **11:05**

[citation]Par contre rien n'interdit qu'une disposition écrite au bail attribue un droit de visite au bailleur dans des conditions déterminées dans la clause.

[/citation]

Tout à fait, c'est ce que je tente d'expliquer à notre ami.

Une partie des obligations réciproques locataire / bailleur n'est pas dictée par la loi, mais par le contrat.

C'est le cas, non seulement des visites de relocation, mais comme vous le dites également des éventuelles visites annuelles.

Le locataire qui signe un bail avec une clause de visite annuelle est obligé de s'y conformer, alors qu'aucun texte ne prévoit une telle visite, contrairement à une idée reçue...

Par **Jules G**, le **11/10/2018** à **11:33**

Bonjour à tous,

Je m'explique autrement :

En clair, la question est : un locataire peut-il refuser un droit de visite à son bailleur pour une relocation au motif que le bail ne mentionne pas cet accès pour cette raison ?

Si la réponse est naturellement oui (il peut en être ainsi combien même une clause au contrat le prévoit !), selon moi, celle-ci est nuancée, voire inversée, si le bailleur adresse à son locataire une LRAR lui demandant son autorisation pour faire visiter le logement 2 heures aux jours ouvrables à sa convenance, car en l'absence d'une telle clause les parties au contrat restent soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public.

Ainsi fait, cet écrit recommandé place le locataire dans les mêmes dispositions que si le bail contenait une clause de visite.

D'autant que - nonobstant qu'une clause au bail doit prévoir ce droit de visite en cas de relocation selon ses modalités légales – à ma connaissance, aucun texte Loi notamment l'article 3 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 évoquant ce que le contrat de location doit préciser, ni davantage le Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale, mentionnent l'obligation de l'inscription d'une telle clause au contrat bail.

Force donc est de constater que cette clause est une disposition particulière au bail au même titre que celle par exemple qui mentionnerait le droit d'accès du bailleur au logement une fois par an pour contrôler son état général, qui fait ou tentant de faire, force de Loi au sens de l'article 1103 du Code civil : « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits ».

Que le a) de l'article 4 de la Loi du 6 juillet 1983 signifie seulement, l'encadrant, qu'une clause au bail qui mentionnerait que le locataire est obligé de laisser visiter son logement les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables est réputée non écrite, sous entendant au cas où elle existerait et le supposant, ce droit de visite par déduction serait alors moins de deux heures les jours ouvrables, laissant le soin aux parties du contrat de s'en dépatouiller.

Enfin, dire à un internaute de ce forum ou lui laisser à penser, qu'il ne doit pas donner le droit de visite à son bailleur en cas de relocation du logement si une clause légale à cet effet n'est pas prévue au contrat ce, combien même il recevrait de la part de son bailleur un courrier lui demandant son accord pour ce faire aux modalités légales, est l'exposer à des risques financiers que personnellement, moralement, je n'entends pas assumer.

Dès lors SAUF à m'indiquer une jurisprudence qui dans une telle situation donne tort au bailleur ou droit au locataire, je maintiens mon avis.

Par Tisuisse, le 11/10/2018 à 12:54

Ben non. Même avec une LR/AR du propriétaire, si la clause n'est pas expressément prévue au bail, le locataire peut très bien, et il a la loi pour lui, refuser d'ouvrir sa porte et de laisser rentrer quiconque, propriétaire en tête, peu importe le jour et l'heure de cette visite "annoncée". Le propriétaire devra donc attendre le départ effectif de son locataire pour faire visiter à de futurs locataires.

Par **Lag0**, le **11/10/2018** à **13:16**

[citation]Ainsi fait, cet écrit recommandé place le locataire dans les mêmes dispositions que si le bail contenait une clause de visite. [/citation]

Mais absolument pas ! Arrêtez un peu d'écrire n'importe quoi sur un forum juridique !

Le bail est un contrat. Les clauses qui y sont écrites, si elles sont légales, font force de loi entre les parties signataires. C'est le principe du contrat, quand on le signe, on en accepte les termes !

Ce qui n'est pas du tout le cas d'une LRAR envoyée par le bailleur. Une telle lettre n'aurait d'autre effet que de présenter une demande à laquelle le locataire n'aurait aucune obligation de répondre favorablement.

Seule possibilité pour un bailleur qui a omis la clause de visite au bail et dont le locataire refuse les visites, saisir le tribunal d'instance pour obtenir un jugement obligeant le locataire à laisser visiter.

Pour connaître 2 ou 3 affaires de ce genre, je peux vous affirmer que dans aucune, le locataire n'a été condamné à dédommager le bailleur, dans les conditions précitées.

Si le locataire continue de refuser après que son bailleur ait obtenu l'aval du TI, c'est une autre histoire...

Mais le bailleur a peu d'intérêt à saisir le TI car généralement la décision est rendue après le terme du préavis du locataire !

Par **nikodem56**, le **11/10/2018** à **19:49**

Très bien, merci pour vos réponses, j'y vois un peu plus clair... Il me semble donc que ce n'est pas la peine que je fasse quoi que ce soit si pour que ce soit pris en compte, il faut alors prouver que je n'ai pas pu profiter pleinement de la location à cause de lui... Dommage. Il me semblait pourtant que cette infraction était relativement "grave" et qu'il était possible de faire quelque chose.

Par **aliren27**, le **12/10/2018** à **04:43**

bonjour,
sans vouloir polémiquer :

[citation]Dans certains cas, le locataire doit permettre au bailleur 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
Lorsque le locataire donne congé ou lorsque le logement est mis en vente, le bailleur ou son

représentant (agent immobilier notamment) dispose d'un droit de visite.

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

Les conditions de ces visites (jours, horaires) doivent être déterminées d'un commun accord entre le propriétaire et le locataire. Toutefois, ces visites ne peuvent pas être organisées :

ni un jour férié,
ni le dimanche,
ni pendant plus de 2 heures les jours ouvrables.*<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857>[/citation]

il semble qu'il y ait une confusion entre visite du bailleur "pour voir" ou sans motif sauf travaux urgents hors préavis et le droit de visite durant le préavis d'un locataire et d'un bailleur ce qui n'a rien à voir.

Si durant ce préavis le locataire refuse de se soumettre à l'obligation légale de faire visiter le bien, il faudra lui envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception. Dans cette lettre, il faudra lui demander de contacter le bailleur pour convenir d'une date et d'un horaire de visite.

Et si rien n'y fait : possibilité de réclamer des dommages et intérêts auprès du tribunal d'instance, en raison du préjudice subi, et du retard occasionné dans la vente ou la relocation de votre bien

La loi du 6 juillet 1989 qui régit les rapports entre locataires et propriétaires a seulement [fluo]encadré la possibilité de faire visiter le logement durant la période de préavis.[/fluo] Elle explique qu'il est interdit d'obliger « le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ». La durée du préavis peut être d'un à six mois, selon que le congé est donné par le locataire ou par le propriétaire.

[fluo]Il n'y a donc pas de faute si le locataire, durant son préavis, refuse la visite de son logement à des heures non fixées à l'avance dans la limite de deux heures par jour, ou s'il refuse cette visite le dimanche et les jours fériés.[/fluo]

donc, si le locataire refuse une visite durant son préavis un jour ouvrable, il est en faute

(Cass. Civ 3, 11.3.2014, N° 320).

cordialement

Par **Tisuisse**, le **12/10/2018** à **05:43**

Mais, comme dit précédemment, si le locataire refuse d'ouvrir sa porte et si le propriétaire intente une action en justice, le temps que l'affaire soit simplement mise en instruction, le locataire aura déjà quitté les lieux. Il appartenait donc au propriétaire de faire le nécessaire en incluant cette clause dans le bail lors de l'arrivée du locataire, et non à son départ.

Par **aliren27**, le **12/10/2018** à **05:47**

trouvez moi une jurisprudence ou un texte qui dit que pour faire visiter le logement durant un préavis la clause doit être indiquée au bail !

Par **Tisuisse**, le **12/10/2018** à **05:57**

Donnez nous le numéro du dossier de la Cour de Cass. Merci.

Par **aliren27**, le **12/10/2018** à **06:17**

[citation]Donnez nous le numéro du dossier de la Cour de Cass. Merci[/citation]
Quel n° dossier ????

Par **Tisuisse**, le **12/10/2018** à **06:30**

Les dossiers de la Cour de Cass comportent un numéro et il figure sur le site "jurisprudence" de "legifrance.gouv.fr" ce qui nous permettrait de lire, in-extenso, les attendus et conclusion de cette décision.

Par **aliren27**, le **12/10/2018** à **06:44**

je sais que les arrêts portent un numéro ! mais je vous rappelle que c est moi qui vous demandais une jp ou un texte ! lisez mon message de 5h47 je ne vois aucun rapport avec le votre de 5h57 !

Par **Tisuisse**, le **12/10/2018** à **06:56**

Et bien, tant pis, on ne saura jamais si ton message est une réalité ou un hoax.

Par **aliren27**, le **12/10/2018** à **07:12**

je n'affirme rien sans preuve..... Lire message avec du fluo ! l'arrêt est juste en dessous.....

Quant à moi j'attends la jp ou le texte qui oblige à dire que le locataire dont la clause de visite n'est pas mentionnée au bail peut refuser la visite pour vente ou relocation durant son préavis....

Par **morobar**, le **12/10/2018** à **08:25**

Bonjour,

Aucun document trouvé sous référence 320 au 11/03/2014 auprès de Légifrance.

J'ai parcouru la liste des 168 arrêts mais pas de référence approximative à "320".

Seule la lecture du dispositif permet de faire le point, ainsi par exemple que vérifier si le bail contenait une disposition relative au droit de visite conforme à la loi de 89.