

## AU NOM DE LA LOI

### LES DROITS D'ACCÈS ET DE VISITE DU LOGEMENT PAR LE PROPRIÉTAIRE

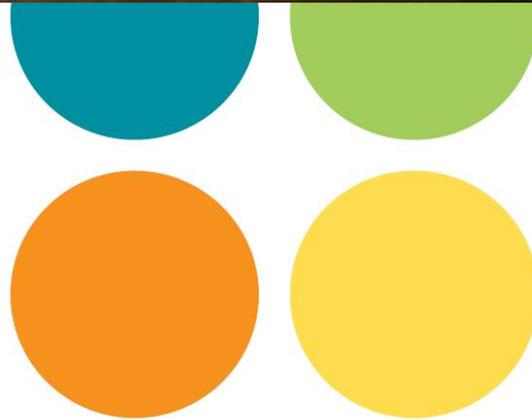
**La présente chronique porte sur l'exercice des droits d'accès et de visite du logement par la coopérative agissant comme locatrice.**

À cet égard, il va de soi que la coopérative peut avoir accès aux logements qu'elle met en location. La loi encadre toutefois les modalités suivant lesquelles ces accès peuvent être exercés. Il faut, sur ce point, distinguer la visite du logement par un futur locataire et l'accès par le propriétaire afin de vérifier l'état du logement, d'effectuer des travaux ou de faire visiter un acquéreur éventuel.

Dans le cas de la visite par un futur locataire, le locataire est tenu de permettre la visite de son logement à partir du moment où il a avisé le locateur de la non-reconduction ou de la résiliation de son bail. Les visites doivent se faire entre 9 h et 21 h et le locataire peut exiger la présence d'un représentant de la coopérative. À défaut, il est en droit de refuser la visite. Aucun préavis déterminé n'est prévu par la loi, mais la jurisprudence, en rappelant que ce droit doit être exercé de manière raisonnable et de bonne foi, a reconnu des délais allant d'une à trois heures avant la visite comme étant suffisants.

En dehors des cas visant à relouer le logement, la coopérative peut également avoir accès au logement pour en vérifier l'état, y faire des travaux ou faire visiter un acquéreur éventuel. Un préavis écrit ou verbal est alors requis au moins 24 heures avant la visite, à moins d'une situation d'urgence. Le locataire peut refuser l'accès si un représentant de la coopérative ne peut être présent.

En ce qui concerne la vérification de l'état du logement et la visite d'un acquéreur éventuel, le locataire peut refuser l'accès s'il est demandé entre 21 h et 9 h.



Si l'accès est requis pour la réalisation des travaux, il peut alors être refusé s'il est demandé entre 19 h et 7 h.

Soulignons qu'il peut être fait exception aux règles mentionnées ci-dessus, notamment quant aux horaires et au préavis, lors de situations d'urgence. On pense par exemple à un accès nécessaire pour la réalisation de travaux urgents. Ainsi, la coopérative pourra accéder au logement, en tout temps et sans préavis, si de tels travaux sont requis, par exemple si une canalisation d'eau venait à se rompre.

Un mot, finalement, sur les serrures et autres mécanismes visant à restreindre l'accès au logement. Ceux-ci ne peuvent être changés sans que le locataire et le locateur y aient consenti. Il en va ainsi afin de permettre de donner effet aux règles énoncées ci-dessus; le locateur ne doit pas se heurter à une porte verrouillée pour laquelle il n'a plus la bonne clé lorsqu'il exerce son droit d'accès ou de visite.

En conclusion, retenons que l'exercice du droit d'accès et de visite par la coopérative est possible et nécessaire, mais qu'il doit s'exercer conformément aux modalités prévues par la loi, et d'une manière raisonnable, dans le respect du droit à la vie privée des locataires autant que possible. ●