



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

Acquisition d'un appartement loué

Je souhaite acquérir un appartement, dans le but de pouvoir y vivre avec toute ma famille. Cet appartement est cependant loué. Ai-je le droit de résilier le contrat de bail des locataires? Dans l'affirmative, quel est le délai à respecter? Les locataires pourront-ils contester ce congé? (Marine S., Thônex)



ADOBE STOCK

Dès le transfert de propriété, le nouvel acquéreur peut résilier le contrat de bail de son locataire comme n'importe quel bailleur.

La loi prévoit qu'en cas de vente d'un immeuble, d'un appartement, d'une villa ou d'un local commercial, les baux en cours relatifs à ces objets passent au nouveau propriétaire de la chose. Ce dernier devient donc partie au contrat de bail, à la place du bailleur initial, de par la loi et indépendamment de la volonté des parties. Le bailleur initial peut résilier le bail en cours

pour la prochaine échéance du contrat, en respectant le délai de congé légal, avant le transfert de propriété. Une telle résiliation ne protège cependant pas l'acquéreur d'une procédure judiciaire, ni d'une demande de prolongation de son bail. Dès le transfert de propriété, le nouvel acquéreur peut résilier le contrat de bail de son locataire comme n'importe quel bailleur.

La loi prévoit que l'acquéreur d'un bien immobilier bénéficie du privilège de pouvoir résilier le contrat de bail de manière anticipée. Celui-ci a en effet la possibilité de résilier le bail pour le prochain terme légal (soit à la fin de chaque trimestre de bail, soit à fin mars, fin juin, fin septembre ou fin décembre s'il n'est pas possible de savoir quand le bail a débuté), en respectant le

délai de résiliation légal de trois mois pour les logements.

Ces délais sont comptés à partir de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier. Le nouveau propriétaire n'est ainsi pas tenu de respecter les délais et termes conventionnels plus longs qui pourraient être prévus dans le contrat de bail convenu entre le locataire et l'ancien propriétaire.

Il convient par conséquent d'être attentif et de résilier le contrat de bail pour la première échéance légale du bail après l'inscription au Registre foncier. En effet, avant l'inscription au Registre foncier, le bailleur n'est pas encore propriétaire et la résiliation notifiée par ce dernier est nulle.

Pour pouvoir bénéficier de ce privilège et avoir le droit de résilier le contrat de bail de manière anticipée, le nouveau propriétaire doit cependant invoquer un besoin urgent pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés, tels que conjoint, enfants, frère ou sœur.

Le besoin du nouveau propriétaire sera considéré comme urgent lorsqu'on ne peut pas lui imposer une longue attente avant de pouvoir récupérer l'usage du logement ou du local commercial. Le besoin doit être sérieux (c'est-à-dire ne pas constituer un prétexte), concret et actuel (il ne doit pas s'agir d'un besoin futur ou hypothétique).

Si le bailleur échoue à démontrer l'urgence de son besoin, il ne sera pas fondé à résilier le contrat de bail de manière anticipée et devra résilier le contrat de bail en respectant le délai et le terme prévus par le contrat.

Dans tous les cas, le bailleur devra respecter les règles de forme et de notification de toute résiliation du bail, c'est-à-dire résilier le contrat au moyen d'une formule officielle de résiliation. A noter que si les locataires sont mariés, il conviendra de notifier une résiliation à chacun des époux, sous deux plis recommandés séparés.

Le locataire garde théoriquement le droit de s'opposer à la résiliation anticipée de son contrat de bail et peut également demander une prolongation dudit bail. Si une prolongation devait être accordée, elle devrait être de courte durée. En effet, dans la mesure où le bailleur peut se prévaloir d'un besoin urgent pour lui-même ou pour ses proches - puisqu'il a été autorisé à résilier de manière anticipée le contrat -, les intérêts du locataire devraient logiquement céder le pas devant ceux du propriétaire ou de ses proches. Cela étant, la procédure peut durer un certain nombre de mois et il se peut que vous deviez trouver une solution de logement dans l'intervalle. ■

BRÈVE

Sprints de l'immobilier, 2^e manche!

Nos prochains Sprints de l'immobilier auront lieu le 28 septembre prochain de 9h à 12h à la FER Genève. Huit orateurs et oratrices de renom, professeur et avocats, se succéderont pour présenter des sujets d'actualité en droit du bail, en droit de la PPE ou en droit immobilier (garantie et vente immobilière, restriction au droit d'aliéner, exclusion en PPE, nouveaux paramètres de calcul de rendement, congé pour rénovation, congé économique, contestation du loyer, etc.). Ne ratez pas cet événement si vous voulez rester à la pointe de l'actualité immobilière et souhaitez être informés des dernières évolutions jurisprudentielles!

Programme complet, informations et inscriptions sur www.cgiconsseils.ch

CGI Conseils

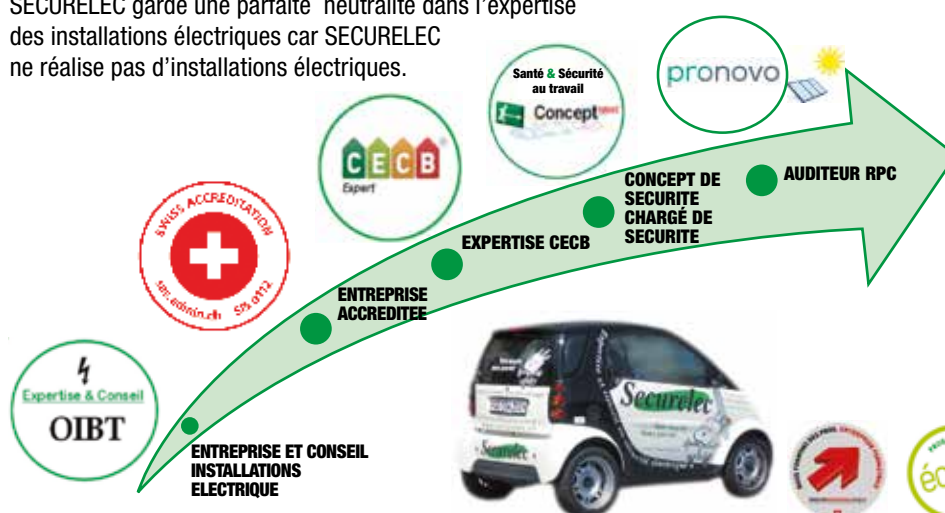
Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconsseils.ch
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.
Pour devenir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

VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE ?

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée!**

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques.



Securelec

Votre sécurité • Notre priorité

SECURELEC

Organisme d'inspection accrédité depuis 2005
Case postale 2007 - 1227 CAROUGE
Tél. 022 308 16 20 - Fax 022 308 16 30
securelec@securelec.ch

www.securelec.ch

SECURELEC - VAUD

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS
Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25
securelec-vaud@securelec.ch