



Acquisition d'un appartement loué

Je souhaite acquérir un appartement plus grand que celui que j'occupe actuellement, dans le but de pouvoir y vivre avec toute ma famille. L'appartement est cependant loué. Ai-je le droit, après l'achat, de résilier le contrat de bail des locataires? Dans l'affirmative, quel est le délai à respecter? Les locataires pourront-ils contester ce congé? (Julia A, Confignon)

La loi prévoit qu'en cas de vente d'un immeuble, d'un appartement 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 et d'une demande de prolongation du 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 ou 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.

Délais plus courts pour besoin urgent

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

Amedia  FIDUCIARY

Votre fiduciaire Suisse

- + Création/liquidation de sociétés
- + Mandats d'administrateur
- + Domiciliation/Comptabilité
- + Fusion/Acquisitions
- + Fiscalité Suisse et Internationale

+41 22 322 91 22
contact@fiduciaire-suisse.com

13 bureaux à l'international:
<http://www.fiduciaire-suisse.com/contact/>

Fiduciaire Amedia SA:
Bd Georges Favon 43, 1204 Genève

-10%
sur votre devis en
mentionnant cette
annonce

pierre
LEPRAT SA

*Votre tailleur de pierre
à Genève depuis 1964*

**RESTAURATION ET
ENTRETIEN D'ÉDIFICES
EN PIERRE**



ATELIER : 20, Rue du Pré Salomon
• Z.I. Bois-de-Bay • CH-1242 Satigny
• Tél.: 022 341 34 00 • Site internet : pierreleprat.ch



le contrat au moyen d'une formule officielle de résiliation du bail.

Priorité de principe

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 est en mesure de 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. ■

BRÈVE

Conseils juridiques en droit immobilier

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Géraldine Schmidt sont toutes trois titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions, en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.

Quel délai à respecter pour occuper l'appartement loué que je viens d'acquérir?

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 de l'appartement 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

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@cgiconsults.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

BÂTIMENT • GÉNIE CIVIL • ENTREPRISE GÉNÉRALE

INDUNI

«ensemble, construisons demain»

www.induni.ch