



Acquérir une maison encore occupée par des locataires

J'envisage d'acquérir une maison pour y vivre avec ma famille, mais elle est actuellement occupée par des locataires. Le vendeur a déjà résilié le bail afin de pouvoir vendre son bien libre de tout occupant et une procédure est en cours. Pourrais-je moi-même résilier le bail et, dans l'affirmative, dans quel délai? Qu'advient-il de la procédure en cours? (Marianne B., Plan-les-Ouates)

La loi prévoit qu'en cas de vente d'un immeuble, le contrat de bail relatif à cet objet passe au nouveau propriétaire avec la propriété de la chose. Tel est également le cas lorsque l'objet est acquis au cours d'une vente aux enchères. La loi prévoit toutefois que l'acquéreur d'un bien immobilier bénéficie du privilège de pouvoir résilier le contrat de bail de manière anticipée. Le nouveau propriétaire a en effet la possibilité de résilier le bail pour le plus 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 qu'il notifierait serait nulle. Il existe toutefois une exception à ce principe, à savoir que si la chose louée est acquise lors d'une vente aux enchères, c'est dès l'adjudication que les délais commencent à courir, et non dès l'inscription au Registre foncier. Cela étant, le bailleur qui laisse passer la première échéance légale devra respecter le délai et l'échéance prévus par le contrat.

Démontrer un besoin urgent du bien

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. Font parties de ces personnes le conjoint, le concubin, les enfants et autres descendants, les frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints. On considère que le besoin est

urgent lorsque, en fonction de l'ensemble des circonstances, on ne peut pas raisonnablement imposer au propriétaire une longue attente pour récupérer l'usage de son bien. Des motifs économiques constituent en général une justification suffisante. Le be-

Brèves

Délai pour contester un congé

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a rappelé et confirmé sa précédente jurisprudence au sujet de la théorie de la réception absolue ou relative (4A_471/2013). En droit du bail, la loi prévoit que le locataire qui veut contester un congé ou demander une prolongation de bail doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé. Le point de départ du délai est donc fixé par la loi, qui mentionne «la réception du congé». La question se pose toutefois de savoir à quel moment est survenue, ou réputée survenue, cette «réception du congé».

Le Tribunal fédéral a déjà jugé qu'il convient d'appliquer la théorie de la réception absolue, selon laquelle le délai court dès que la manifestation de volonté (soit le congé) est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant. Lorsque que cette communication est opérée par lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire et qu'un avis de retrait a été laissé dans sa boîte aux lettres ou dans sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de poste selon l'avis de retrait, soit en général le lendemain du dépôt de l'avis de retrait. La théorie de la réception relative, selon laquelle le pli est réputé reçu à l'échéance du délai de garde, lorsque la lettre recommandée n'est pas retirée par son destinataire, ne s'applique donc pas pour la notification des avis de résiliation ordinaires.

GARAGE RELAIS ONEX SARL

Venez essayer la nouvelle gamme!

Spécialiste **NISSAN**
Depuis 25 ans à votre service

GARAGE RELAIS ONEX SARL
1213 Genève - Onex - K. Elouaret

100 bis, route de Chancy - 022 792 66 20 - www.gro.ch - E-mail: relaisonex@gmail.com



- Service mécanique toutes marques
- Carrosserie
- Service climatisation
- New service: modifications et suivis de véhicules pour personnes à mobilité réduite



► **Respecter les procédures pour une transition amiable.**

soin du bailleur ou de ses proches doit par ailleurs être sérieux (il ne doit pas s'agir d'un prétexte), concret (il doit être fondé sur des faits réels) et actuel (il ne doit pas s'agir d'un besoin futur ou hypothétique). L'urgence ne réside pas uniquement dans la situation financière du bailleur. A défaut de l'existence d'un tel besoin personnel urgent, l'acquéreur devra respecter le délai et le terme prévus par le contrat de bail. Le droit de résiliation anticipée

de l'acquéreur n'existe toutefois pas lorsque le contrat de bail fait l'objet d'une annotation au Registre foncier. Dans cette hypothèse, le nouveau propriétaire devra respecter le terme et le délai prévus dans le contrat de bail pour le résilier. Il convient par ailleurs de relever que, bien qu'il s'agisse d'un congé anticipé, le locataire est théoriquement en droit de solliciter une prolongation de son bail. Il s'agit d'une exception au

principe que seuls les congés donnés pour l'échéance peuvent faire l'objet d'une prolongation du bail. En pratique, la prolongation, si elle est accordée, ne devrait toutefois être que 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 de-

vraient logiquement céder le pas devant ceux du propriétaire ou de ses proches.

Dans votre cas, et quand bien même le bail a déjà été résilié par le vendeur, vous pouvez user de cette faculté de résilier le bail, moyennant un délai de 3 mois pour la fin d'un trimestre de bail en principe, une fois avoir été inscrite comme nouveau propriétaire au Registre foncier. Dans le cas d'une éventuelle procédure, il vous faudra rendre vraisemblable votre besoin, ainsi que son urgence.

En ce qui concerne la procédure opposant d'ores et déjà le vendeur et les locataires, elle peut continuer. Si le bail avait été résilié au motif (considéré comme valable par les tribunaux) que le bailleur souhaitait vendre l'appartement libre de tout occupant, ce motif restera valable bien que l'appartement ait été vendu dans l'intervalle. En effet, le motif doit exister et doit être valable au moment où le congé est donné, et non au moment où le juge examinera son bien-fondé. Vous pourrez par ailleurs vous substituer au bailleur dans cette procédure. ■

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@cgiconsils.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

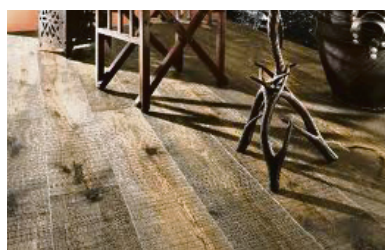
POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ

GAILLARD
FRÈRES **STORES**

- INSTALLATIONS ET REPARATIONS
- STORES INTERIEURS ET EXTERIEURS
- PROTECTIONS SOLAIRES
- VOILETS ET MOUSTIQUAIRES

© 022 566 86 43 www.gaillardstores.com

Pour la rénovation de vos parquets.
Parquets Humbert met à votre disposition une équipe de professionnels.



PH PARQUETS HUMBERT SA

27, ch. de Merdisel - 1242 Satigny
Natal: 079 904 04 03