



Vente d'un appartement loué...

Je suis propriétaire d'un appartement qui est actuellement loué depuis quelques années. Je pense aller m'établir dans un autre canton et vendre cet appartement. Puis-je le vendre, alors qu'il est loué? Dois-je d'abord résilier le bail ou suis-je obligé de le proposer aux locataires avant de le mettre en vente? (Alexandre L., Genève)

Les questions que vous posez doivent être analysées sous deux angles, à savoir sous l'angle du droit du bail, réglé par les dispositions du Code des obligations, qui sont du droit privé fédéral, ainsi que sous l'angle du droit public cantonal, à savoir selon la loi sur les démolitions et transformations (LDTR).

Sur le plan du droit du bail, celui-ci n'empêche pas une vente du bien qui est loué. En réalité, en cas de vente, le bail passe au nouvel acquéreur qui se substitue au précédent, sans autre modification.

Le nouveau propriétaire reprendra tous les droits et obligations du contrat, sans qu'il soit nécessaire de rédiger un nouveau bail. Un avenant au bail pourra être signé pour mentionner le changement de bailleur, ou une lettre aux locataires pour les en informer suffira. Le nouvel acquéreur a toutefois la possibilité de résilier le contrat rapidement après la signature, s'il a l'intention de résider dans l'appartement. Il pourra ainsi invoquer son besoin propre urgent, ou celui de ses proches, pour procéder à une résiliation extraordinaire, soumise à des conditions particulières. En outre, le nouveau propriétaire pourra résilier le bail pour son échéance, comme vous auriez pu le faire, pour autant que le congé ne soit pas contraire aux règles de la bonne foi.

Il faut savoir également que vous seriez en droit de résilier le bail de vos locataires au motif que vous voulez vendre votre appartement libre de tout bail, ce qui devrait vous procurer en principe un prix de vente supérieur. Ce motif a été jugé comme valable, et n'est pas conditionné au fait que vous ayez proposé cet appartement à la vente préalablement à vos locataires. Au contraire, si vous résiliez pour forcer vos locataires à acquérir votre appartement, ce congé serait annulable (congé-vente). Cela étant, si vous résiliez pour mieux vendre



Le droit du bail n'empêche pas la vente d'un appartement loué.

votre appartement et que vos locataires vous font part de leur intérêt, rien ne vous empêche de le leur proposer, voire de conclure avec eux.

Droit cantonal

S'agissant du droit cantonal, il prévoit que la vente d'un appartement loué est soumise à autorisation. Cette autorisation est accordée lorsque l'appartement est situé dans un immeuble constitué en propriété par étage depuis sa construction, ou dans un immeuble transformé en PPE ensuite, et que cet appartement a déjà fait l'objet d'une vente individualisée. Ainsi, si vous avez acquis cet appartement en PPE, vous obtiendrez l'autorisation de le vendre. En revanche, si vous avez par hypothèse transformé l'immeuble locatif dont vous seriez propriétaire en PPE, vous ne pourrez pas vendre cet appartement séparément.

Il existe néanmoins encore une exception, qui est celle de la vente au locataire en place. En effet, la loi permet au locataire en place depuis plus de trois ans d'acheter son logement, à certaines conditions (accord de 60% des autres locataires qui ne doivent pas être contraints d'acquiescer). Il faudra voir dans ce cas la situation et l'intérêt de vos locataires, cas échéant, à acheter leur logement, dès lors que les tribunaux ont considéré que, selon les cas, l'intérêt public à garder des appartements sur le mar-

ché locatif était plus important que l'intérêt du locataire de devenir propriétaire. Le fait que vous quittiez le canton pourrait aussi être pris en considération. ■

BRÈVES

JOURNÉE DU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ 7 juin 2018

La Chambre genevoise immobilière et la Faculté de droit de l'Université de Genève vous invitent à participer à la 15e Journée du droit de la propriété immobilière, consacrée à «**La sphère privée du propriétaire**» et dont le programme est le suivant:

- **Survol d'un bien par un drone**, par M^e Nicolas Jeandin, professeur à l'Université de Genève et avocat.

- **Surveillance télévisuelle d'un bien immobilier**, par Joséphine Boillat, préposée cantonale adjointe à la Protection des données et à la transparence et Stéphane Werly, préposé cantonal genevois à la Protection des données et à la transparence.

- **Propriété immobilière et géothermie**, par Etienne Poltier, professeur à l'Université de Lausanne.

- **Indemnisation du propriétaire en cas d'ouvrage souterrain**, par M^e Frédéric Bernard, chargé de cours à l'Université de Genève et avocat.

Renseignements complémentaires, tarifs et inscription: www.cgionline.ch (rubrique Cours et séminaires).

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@cgiconseils.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