



Acquisition d'une villa louée, mode d'emploi

Je souhaite acquérir une villa dans le but de pouvoir y vivre avec toute ma famille. Cette maison est cependant louée. 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? (Begonia T., Jussy)

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 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, 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

CLEANCARS

VOTRE VOITURE NOTRE SAVOIR-FAIRE



Encore plus proche de chez vous !
CLEANCARS du lundi au samedi de 9h à 18h
Avec ou sans rendez-vous
www.clean-cars.ch

LA PRAILLE BALEXERT EAUX VIVES 2000 MANOR CHAVANNES MANOR VESENAZ THÛNEX PARKING MONT-BLANC
022 301 46 59 022 940 46 53 079 841 21 23 022 776 35 64 079 131 13 22 022 860 05 41 022 810 86 99



Profitez du Jeûne à Aquaparc
100 entrées journée à gagner!

Pour participer au tirage au sort, merci d'envoyer un email à l'adresse concours@toutimmo.ch avant le 30 août. Vous serez recontacté si vous êtes tiré au sort.



WWW.TOUTIMMO.CH



La loi prévoit que l'acquéreur d'un bien immobilier peut résilier le contrat de bail existant de manière anticipée.

foncier. Le nouveau propriétaire n'est ainsi pas tenu de respecter les délais et termes conventionnels plus longs, qui pouvaient 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 lui serait 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 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 le contrat au moyen d'une formule officielle de résiliation du bail. A noter que si les locataires sont mariés, il conviendra de notifier une résiliation à chacun des époux, sous deux plis 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. ■

BRÈVES

Résiliation du bail pour manque d'entretien et encombrement par le locataire

Dans un arrêt récent (4A_231/2019), le Tribunal fédéral a validé un congé donné au motif que l'appartement était complètement encombré et aucunement entretenu par le locataire. La loi prévoit en effet que le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire; s'il s'agit d'un immeuble, il doit également respecter les égards dus aux habitants de la maison et aux voisins. Si le maintien du bail devient insupportable au bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier ce contrat; s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, il doit observer un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. Le bailleur d'un appartement peut ainsi légitimement exiger que ce bien soit maintenu et, s'il y a lieu, rétabli dans un état apte à l'habitation normale, dès lors que la loi impose au locataire de prévenir ou, s'il a négligé de le faire de manière régulière, d'éliminer une saleté repoussante ou un encombrement démesuré.

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

DGM Veron Grauer S.A.
Depuis 1867
DÉMÉNAGEMENTS LOCAUX ET INTERNATIONAUX
EMBALLAGE - GARDE-MEUBLES
24, chemin Grenet - 1214 VERNIER
Tél. (41 22) 732 64 40 - moving@veron-grauer.ch
www.veron-grauer.ch

**INSTALLATIONS SANITAIRES
FLUIDES MEDICAUX
LABORATOIRES**

TAPERNOUX SA
1233 BERNEX | 022 757 11 06