



Acquérir un logement avec bail de location en cours

Je suis sur le point d'acheter un appartement, actuellement occupé par un locataire. Je souhaite toutefois y habiter. En application de Casatax, je peux notamment bénéficier d'une réduction de CHF 15 000.- des droits d'enregistrement sur l'acte de vente, pour autant que l'appartement acheté soit destiné à servir de résidence principale et que j'y emménage dans les deux ans, à défaut de quoi je devrai restituer cette somme. Au vu de ce qui précède, je me demande dès lors s'il est réellement possible de faire évacuer le locataire actuel des locaux dans un délai de deux ans (Alain G, Genève).

Lors de l'aliénation de la chose, le contrat de bail existant passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose. La vente ne rompt donc pas le bail. L'acquéreur devient partie au contrat de bail de par la loi, à la place du bailleur initial.

Résiliation extraordinaire

Dès le transfert de propriété, qui peut se faire soit par l'inscription au Registre Foncier, soit par l'acquisition résultant d'une vente aux enchères, une résiliation extraordinaire du bail, au sens de l'art. 261 al. 2 CO, est possible. En effet, l'acquéreur est au bénéfice d'un privilège de résiliation anticipée du bail. Cela signifie qu'il peut résilier le contrat en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal et non pas contractuel. Lorsque le bail porte sur une habitation, le bailleur doit observer un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail. La fin d'un trimestre

de bail est à compter depuis le début du bail. Par exemple, un bail ayant débuté un 1^{er} novembre est résiliable pour les quatre échéances suivantes: 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre.

De plus, s'agissant de la computation des délais, la théorie de la réception dite absolue s'applique. En d'autres termes, la déclaration de résiliation doit être parvenue dans le délai légal dans la sphère d'influence du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci soit à même d'en prendre connaissance.

Ce privilège est soumis à une condition bien particulière. L'acquéreur doit faire valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. Ce dernier doit être sérieux, concret et actuel. Mais attention: ce privilège se périment dès la première échéance de résiliation possible par l'acquéreur! Il convient dès lors de bien calculer les délais.

Concernant la forme du congé, il doit être adressé au moyen de la formule officielle

agrée par le canton, qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail.

A cet égard, il faut être conscient, avant de signer l'acte de vente, que le locataire est en mesure de demander une prolongation de bail. Dans cette hypothèse, il ne sera pas garanti de le faire évacuer dans un délai de deux ans. Toutefois, dans le cadre de la pesée des intérêts à laquelle le juge doit procéder, il devra tenir compte des intérêts spécifiques de l'acquéreur. Au demeurant, le besoin légitime du propriétaire l'emporte, en principe, sur l'intérêt du locataire. En outre, il est également possible de négocier la date de départ avec le locataire.

Conclusion

Dans votre cas, une résiliation anticipée s'impose pour la première échéance de résiliation possible dès votre inscription comme propriétaire au Registre foncier. Comme

induni.ch

ENSEMBLE,
CONSTRUISONS
DEMAIN

BÂTIMENT | GÉNIE CIVIL | ENTREPRISE GÉNÉRALE

INDUNI

GENÈVE VAUD VALAIS

FOTOLIA



Le locataire en place est en mesure de demander une prolongation de bail.

exposé ci-dessus, la résiliation devra être signifiée moyennant un délai de congé de trois mois pour la fin d'un trimestre de bail. Puis, le respect du délai de deux ans,

après l'enregistrement de l'acte d'acquisition, pour affecter le bien à votre résidence principale, dépendra des divers facteurs susmentionnés. Il n'est donc pas possible

d'avoir la garantie que ce délai soit respecté. Pour le surplus, il est recommandé d'entrer en contact et de négocier avec l'Administration si vous arrivez au terme de la période de deux ans, que votre appartement est encore occupé par un locataire, mais que la procédure judiciaire arrive à bout touchant. ■

BRÈVES

Les Sprints de l'immobilier, 2^e manche (droit privé)

Les Sprints de l'immobilier auront lieu le jeudi 27 septembre 2018, de 9h à 12h, à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean).

Dix orateurs de renom, avocats ou professeurs spécialisés en droit immobilier, vous parleront du courtier indicateur et de sa commission, de la procédure en cas clairs, du congé pour rénovation, de la fixation judiciaire du loyer, du délai d'avis pour les défauts cachés, etc. Le tout en 10 minutes chacun!

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

CITROËN PRO

UN BON UTILITAIRE, C'EST COMME UN BON ARTISAN, ÇA DOIT SAVOIR TOUT FAIRE.

CITROËN BERLINGO

CITROËN JUMPY

CITROËN JUMPER

INSPIRED BY PRO

PSA Retail (Suisse) SA - Succursale de Genève
Route des Acacias 27
1211 Genève 26
Tel. 022 308.03.53, www.citroen-geneve.ch