

Acheter un bien qui est déjà occupé

Vous avez trouvé une maison qui correspond en tous points à vos attentes, mais ce bien est mis en vente alors qu'il est occupé par un locataire. Qu'implique cette situation pour vous, l'acquéreur ?

MURIEL MICHEL

Le propriétaire d'un bien donné en location qui souhaite le vendre ne peut évidemment pas mettre fin au bail de son locataire sans crier gare. De son côté, le nouvel acquéreur ne pourra pas non plus mettre le locataire dehors sans respecter une série de règles, et ce même s'il souhaite occuper son bien. Il s'agit de respecter les termes du contrat de bail. Pour autant, toutefois, que le bail ait été enregistré, ce qui le rend alors opposable aux tiers.

Rappelons à toutes fins utiles que l'enregistrement du bail est en principe obligatoire, ce que de nombreux propriétaires et locataires ignorent encore. C'est le propriétaire qui doit se charger de l'enregistrement. Une formalité qui est gratuite si elle est faite dans le délai légal de 2 mois. Si le bail n'a pas été enregistré, le locataire pourra résilier son bail sans préavis.

Prenez connaissance du bail dans ses moindres détails

Avant de vous emballer et de vous engager, il est essentiel de demander au vendeur de consulter le contrat de bail pour vérifier son contenu et les options qui s'offrent à

vous, a fortiori si vous faites l'acquisition de l'immeuble pour en faire votre propre logement ! Les données du bail doivent figurer dans le compromis afin que le vendeur soit fixé sur ses droits et obligations vis-à-vis du locataire et sache à quoi s'en tenir.

Et il est très important de lire le bail jusqu'au bout pour éviter les surprises. *«La plupart des gens ne lisent pas tout. Ils se focalisent sur la durée du bail, la garantie locative et le montant du loyer. Mais ils ne s'inquiètent par exemple pas des travaux qui auraient pu être réalisés par le locataire»*, met en garde Gilles Tijtgat, conseiller juridique en immobilier. Lequel rapporte le cas d'un locataire qui avait installé, à ses frais, une cuisine équipée dans la maison qu'il louait. *«Lors de l'état des lieux de sortie, avec le nouveau propriétaire, lorsque le locataire a demandé ce qu'il adviendrait de sa cuisine, le propriétaire, un peu surpris, a répondu que bien sûr, la cuisine 'restait'. Sauf que le contrat de bail ne prévoyait pas que les travaux étaient acquis sans indemnité. Il a donc dû indemniser le locataire.»*

«Le Code civil stipule en effet que tous les travaux qui ont été autorisés par le bailleur doivent faire l'objet d'une indemnisation en faveur du locataire à sa sortie, sauf si le contrat

6 mois

Si le bail est enregistré, ou s'il ne l'est pas mais que le locataire est installé depuis plus de six mois, l'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations de l'ancien bailleur.

de bail prévoit d'autres dispositions», explique l'expert.

Le type de bail

Un bail relatif à la résidence principale du locataire peut être conclu pour une durée de (moins de) 3 ans ou de 9 ans. Voici les scénarios auxquels le nouveau propriétaire peut être confronté.

1. Si le bail n'a pas été enregistré au jour de l'acte authentique de vente et que le locataire occupe le bien depuis **moins de 6 mois**, le bail n'est pas opposable à l'acheteur. Il peut donc demander au locataire de quitter du jour au lendemain !

2. Si le locataire avait signé un bail de courte durée, le nouveau propriétaire bailleur pourra y mettre fin anticipativement dès la deuxième année, à tout moment, moyennant un **préavis de 3 mois** et le versement d'une **indemnité d'un mois de loyer** (en Région wallonne et en Région bruxelloise), s'il désire habiter le bien lui-même ou y loger un membre de sa famille proche.

Les autres possibilités de résiliation du bail (pour travaux ou sans motif) ne sont pas applicables aux baux de courte durée.

3. Si le bail est enregistré, ou s'il n'est pas enregistré mais que le locataire est in-

stallé depuis plus de 6 mois, l'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations de l'ancien bailleur à dater de la signature de l'acte authentique, avec toutefois une dérogation importante.

En Régions bruxelloise et wallonne, il est possible de mettre fin au bail, sans indemnité, moyennant le respect de plusieurs conditions cumulatives :

- Notifier un congé de 6 mois au preneur.
- Notifier ce congé dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique.
- Résilier le bail en vue d'occuper le bien personnellement.

- Occuper ensuite le logement pendant au moins 2 ans, sous peine de devoir payer des indemnités au locataire évincé.

En Wallonie, le congé donné par le nouveau propriétaire peut être réduit à 3 mois à condition qu'il soit notifié dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte.

Si vous achetez dans l'optique de faire un investissement, le fait que le bien que vous convoitez est loué peut être intéressant : cela devrait théoriquement faciliter votre demande de prêt grâce à des rentrées assurées. Et puis, si le niveau du loyer est correct et que les locataires paient en temps et en heure, ce sera un souci en moins.