

BAUX À LOYER - DIVERS

Qu'est-ce qui change pour la vente d'un logement loué ?

Vous souhaitez vendre un logement que vous louez actuellement. Qu'advient-il alors du bail lorsqu'un nouveau propriétaire arrive ? Peut-il mettre le locataire dehors ? Qu'en est-il dans les différentes Régions, et qu'est-ce qui a changé ?

Règles générales

Contrat de bail enregistré ? Dans ce cas, peu de choses changent pour le locataire après la vente. Son contrat continue à courir avec le nouveau propriétaire. En effet, la vente n'est pas, en elle-même, une raison suffisante pour le mettre dehors.

Bon à savoir. Dans un tel cas, il importe peu que le contrat prévoie ou non une possibilité d'éviction par le nouveau propriétaire.

Et si le contrat n'est pas enregistré ? Alors, le nouveau propriétaire dispose en principe d'une possibilité complémentaire pour mettre le locataire dehors. Il peut en effet, dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte, résilier le bail moyennant un préavis de trois mois. Il ne peut toutefois le faire sans devoir déboursier d'indemnité que si lui-même ou un membre de sa famille souhaite occuper l'immeuble, ou s'il veut y effectuer des travaux de rénovation.

Et si le locataire y est depuis moins de six mois ? Alors, la vente peut avoir des conséquences encore plus lourdes pour lui. En effet, dans ce cas, le nouveau propriétaire peut le mettre dehors immédiatement et sans indemnité.

Attention ! Le locataire peut alors se retourner contre le bailleur d'origine et lui réclamer une indemnisation.

Qu'est-ce qui change à Bruxelles ?

De nouvelles règles depuis le 01.01.2018. Le nouveau Code bruxellois du logement apporte des modifications dans les deux situations en cas de vente d'un logement loué (art. 242 Code bruxellois du logement). S'il s'agit d'un bien loué qui sert de

résidence principale, le bailleur doit en informer tous les locataires, soit par lettre recommandée, soit par exploit d'huissier.

Attention ! En tant que bailleur, vous devez le faire avant de faire placer une annonce ou une autre communication publique au sujet de la vente.

Bon à savoir. Si le bien vendu a plusieurs propriétaires, chacun d'entre eux doit signer la notification.

Un préavis plus long. En Région bruxelloise – si le contrat n'a pas été enregistré – le nouveau propriétaire ne peut résilier le bail qu'en respectant un délai de six mois (au lieu de trois dans les autres Régions). Il a aussi plus de temps pour le faire, à savoir jusqu'à six mois après la passation de l'acte, au lieu de trois également.

Attention ! Au contraire de l'obligation d'information – qui ne concerne que les lieux de résidence principale – cette modification concerne aussi les contrats étudiants et les locations de résidences secondaires.

Et en Wallonie et en Flandre ?

Qu'est-ce qui change en Flandre ? Depuis le 01.09.2018, le vendeur est obligé, avant la signature du compromis, d'informer le candidat du fait que l'immeuble est loué, ainsi qu'au sujet du type de bail concerné (p.ex. un bail d'habitation). Le compromis doit mentionner qu'il s'agit d'un bien loué, et reprendre les principales données relatives au contrat de bail. *Il n'y a que ça qui a changé ; les autres règles sont maintenues telles quelles...*

Attention ! En Wallonie, rien n'est prévu, et les règles actuelles devraient donc rester en vigueur.

Depuis le 01.01.2018, en Région bruxelloise, vous êtes obligé, en tant que bailleur, d'avertir votre locataire avant de placer des panneaux ou des annonces pour vendre votre bien. Les délais d'éventuels préavis signifiés par les nouveaux propriétaires y sont aussi désormais différents de ceux des autres Régions.