

## L'avis du notaire

# Achat d'un immeuble loué

**Me Sarah Felix Furrer**

Membre de l'Association des notaires vaudois



**E**li et Zoé désirent acquérir un logement pour leur propre usage. Ils ont trouvé leur bonheur: une jolie maison avec jardin tout près de leur lieu de travail. Mais cette maison a été louée par le vendeur à une famille. Le contrat de bail à loyer a été conclu pour une année, renouvelable tacitement, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance du bail. Les locataires ont décidé de ne pas acquérir. L'échéance du bail est proche mais le propriétaire vendeur n'a pas résilié le bail.

Bien conscients qu'ils ne pourront occuper le logement dès l'acquisition, les acquéreurs s'interrogent sur le moment propice de la résiliation du bail à loyer, sur la façon de faire, sur le délai à respecter ainsi que sur le moment où ils pourront emménager.

S'étant renseigné, le vendeur demande aux acquéreurs d'acheter la maison et de résilier eux-mêmes le bail à loyer après l'acquisition, la résiliation étant apparemment facilitée dans ce cas. Eli et Zoé et le vendeur ont convenu de consulter le notaire pour comprendre les enjeux.

La loi prévoit que le bail passe automatiquement à l'acquéreur en cas de vente d'un immeuble loué. L'acquéreur reprend alors les droits et les obligations du vendeur; l'acquéreur est donc obligé de respecter les conditions du bail et notamment les délais contractuels de la résiliation.

### Exception pour besoin urgent

Toutefois, lorsque l'acquéreur fait valoir un besoin urgent pour lui-même, ses proches parents ou ses alliés, il peut résilier le bail avant l'échéance fixée dans le contrat de bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal. Cette exception n'est offerte qu'à l'acquéreur et non au vendeur. Dès lors, si Eli et Zoé ont un besoin personnel urgent, cette disposition leur permettrait de résilier le bail plus rapidement que si le vendeur résiliait lui-même immédiatement avant la vente.



**Avant d'emménager dans une maison louée, les nouveaux acquéreurs doivent respecter des délais légaux hérités du contrat des locataires avec le vendeur.** CORBIS

Pour résilier valablement le bail, les acquéreurs devront utiliser le formulaire officiel (une lettre de résiliation n'est pas suffisante) et l'adresser

aussi bien au locataire qu'à son conjoint, même si le bail est libellé au nom d'un seul d'entre eux. Le notaire leur recommande d'envoyer les résiliations par lettres recommandées.

Le notaire rappelle toutefois que les locataires pourront solliciter une prolongation de leur jouissance pour tenir compte de leurs impératifs et qu'il est dès lors très difficile d'estimer la date à laquelle les locataires libéreront le logement. Le notaire rappelle enfin qu'en cas de résiliation anticipée du bail par les acquéreurs le vendeur assume le dommage que la résiliation anticipée cause au locataire.

Dans la pratique, le notaire conseillera aux parties de clarifier la question du bail à loyer, le cas échéant avec les locataires, avant de signer un acte de transfert immobilier.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 heures à 19 heures, sans rendez-vous, avenue Ruchonnet 28, 1003 Lausanne.

[www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence.html](http://www.notaires.ch/associations/vaud/organisation/permanence.html)

## Chronique

Par Claude Chessex, membre du comité de l'USPI Vaud\*



# Non à la désinformation!

Les médias en font leurs gros titres: les loyers continuent à augmenter alors que les taux hypothécaires n'ont jamais été aussi bas. Une telle présentation des faits est simpliste, pour ne pas dire trompeuse.

Prenons la hausse des loyers. Elle n'est effective que lors de la conclusion d'un nouveau contrat et ne concerne donc que moins de 10% des appartements. Pour l'écrasante majorité, les loyers baissent, effectivement en cas de demande de baisse justifiée du locataire, ou relativement en tenant compte du coût de la vie et du prix du marché.

Prenons ensuite la baisse du taux hypothécaire. Le propriétaire en profitera en fonction de son degré d'endettement qui ne peut plus être

aujourd'hui élevé, pour respecter les exigences des banques, et qui peut être nul pour des investisseurs institutionnels. L'économie est donc toute relative. Par contre, les baisses de loyer, elles, sont bien réelles.

Cela démontre bien l'hérésie de la corrélation imposée légalement entre taux hypothécaire et montant du loyer. Il serait souhaitable et

«Cela démontre bien l'hérésie de la corrélation imposée légalement entre taux hypothécaire et montant du loyer»

objectif que les médias parlent également de tous les appartements loués depuis de nombreuses années, à des prix très en dessous du prix du marché actuel, bien plus nombreux que les appartements loués trop chers, cela paralysant la mobilité des occupants. En effet, pourquoi quitter un 4-pièces désormais bien trop grand mais à un prix très en dessous du marché pour payer un 2-pièces plus cher...

Le flot d'informations étant chaque jour plus énorme, le temps consacré à chacune diminue d'autant. Il est donc primordial que chacune soit objective.

[www.uspi-vaud.ch](http://www.uspi-vaud.ch)

\*Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud

## 24 heures

### Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

### Editeur

Tamedia Publications romandes SA

### Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

### Rédaction

Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

### Courriel

immo@24heures.ch

### Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@sr.tamedia.ch

### Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

**24 heures** Supplément

**Vous avez raté un numéro?**

Retrouvez tous les

**24 Immobilier**

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch