

L'achat d'un logement loué

L'achat d'un bien occupé apparaît bien souvent comme une alternative d'investissement immobilier attractive. A condition toutefois de prendre toutes les précautions nécessaires.

L'achat d'un bien occupé par un locataire ne pose aucune difficulté juridique pour le locataire, dans la mesure où le contrat de bail est lié à la chose louée et non à la personne du bailleur.

Par conséquent, en cas de vente, le bail se poursuit avec le nouvel acquéreur-bailleur dans les mêmes conditions. Avant et après la vente, un certain nombre de vérifications s'imposent toutefois à l'acquéreur.

Les points à vérifier avant la vente

Avant d'acquérir un logement loué, il est impératif de consulter certains documents et de prendre bien connaissance du bien et du locataire en se déplaçant sur place.

- Visiter le bien afin d'en vérifier la conformité avec les normes de logement décent.
- Rencontrer le locataire et évaluer les travaux que ce dernier

sera en droit de réclamer afin d'en déduire le montant du prix de vente.

- Consulter les dossiers de gestion du vendeur ou de son gérant afin de vérifier la bonne régularité du contrat de bail, du paiement des loyers, les modalités de leur révision et l'exécution par le locataire de ses obligations.

Les travaux incombant à l'acquéreur

Après la vente, le bail est transféré au nouvel acquéreur et avec lui tous les droits et obligations du bailleur comme du locataire. Le nouvel acquéreur devra donc assumer :

- les réparations non locatives,
- la remise en état éventuelle du logement pour cause de vétusté,
- les mises en conformité électriques ou du gaz
- la régularisation des charges locatives.

Information du locataire

Le nouvel acquéreur doit informer le locataire en lui notifiant son nom et son domicile ou s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social. A défaut, il risque de ne pas être payé des loyers.

Les points à ne pas oublier

Le dépôt de garantie et le cautionnement sont également deux points à ne pas omettre lors de l'achat d'un logement occupé :

- En principe, le dépôt de garantie est transmis à l'acquéreur afin que ce dernier puisse le restituer au locataire en fin de bail. Mieux vaut s'en assurer ou le demander auprès de l'ancien propriétaire.
- La personne qui s'est portée caution du locataire voit son engagement prendre fin. Le nouvel acquéreur devra solliciter de nouveau sa caution.

Textes de référence

Article 1690 du Code civil

Pour en savoir plus

www.notaires.fr

Fascicule « Avant d'acheter un bien immobilier », 10 questions à se poser