



Mon épouse et moi-même envisageons d'acheter un appartement en PPE pour notre propre usage. L'appartement est occupé par des locataires. Dans quel délai pourrons-nous occuper notre propre appartement ?

La première règle est qu'en cas de transfert de propriété, le bail en cours passe à l'acquéreur, avec tous les droits et obligations qui lui sont attachés. Ainsi, le nouveau propriétaire acquiert automatiquement la qualité de bailleur dans le contrat en cours.

En tant qu'acquéreur, vous disposez de la faculté de résilier le bail de manière anticipée pour le plus prochain terme légal, sans avoir à respecter l'échéance et le préavis contractuel. Il faut cependant respecter le délai légal de congé qui, en l'occurrence, est de 3 mois.

Toutefois, ce droit de résiliation anticipée ne vous sera accordé que si vous pouvez faire valoir un besoin urgent de la chose louée, ce qui n'est pas toujours facile à démontrer. Néanmoins, si vous ne pouvez invoquer aucun besoin urgent, vous êtes tenus par les préavis et échéances contractuels qui, en général, sont de 3 mois pour la fin des trimestres de l'année civile, concernant les baux d'habitation.

Cependant, dans un cas comme dans l'autre, le locataire pourra solliciter une prolongation de bail. Dans cette hypothèse, l'Autorité saisie devra faire une comparaison de vos intérêts à emménager rapidement et de ceux des locataires à prendre le temps de se reloger. Parmi les éléments à prendre en considération, il y a notamment la situation personnelle, familiale et financière des parties. Cela signifie que les locataires peuvent prétendre à rester dans l'appartement, même si cela nuit aux intérêts du propriétaire. Il va de soi que dans un tel cas de figure, la prolongation est en général limitée. Cela n'est donc pas un obstacle insurmontable, mais il faut évaluer avant l'achat les risques d'une éventuelle prolongation et prévoir un peu de marge, en fonction de la bonne ou mauvaise volonté des locataires.