



Achat d'un appartement loué avec bail professionnel

Par **Frinlondon**, le **14/09/2018** à **07:59**

Bonjour,

Tout d'abord merci d'avance de me lire et de m'aider.

La situation :

Je souhaite actuellement acheter un appartement dans une ville de plus de 200.000 habitants, déjà loué sous bail Professionnel. Ce bail impose un usage uniquement en bureaux. Le locataire est une association qui loue cet appartement depuis plus de 10 ans avec ce bail professionnel. Mon vendeur a acheté le bien il y a 5 ans, déjà occupé par cette même association donc.

L'appartement, bien qu'utilisé effectivement en bureau, reste bel et bien un appartement (présence d'un lavabo de cuisine, salle de bain équipée, etc.).

L'association a indiqué vouloir libérer le bien avant la fin du bail (en août 2019).

Lorsque le bien sera libre je souhaite le rénover et le mettre en location (nue ou meublée à définir).

J'ai vérifié auprès de la mairie que la «destination» du bien n'a jamais été changée, elle est donc la même qu'au 1er janvier 1970 : un logement d'habitation.

Par contre, je crois bien que le propriétaire précédent, mon vendeur (de l'époque de la signature du bail professionnel) n'avait pas demandé d'autorisation préalable à la mairie d'utiliser le bien pour un usage professionnel avant de signer le bail.

L'acte de vente du propriétaire actuel (signé il y a 5 ans) ne fait, a priori, pas mention d'une quelconque autorisation, etc. Il semble que mon vendeur n'ait jamais su qu'une autorisation préalable était nécessaire.

Le site de la mairie explique clairement que tout bailleur/locataire qui veut utiliser un logement comme local professionnel doit obtenir une autorisation préalable auprès de la Mairie et que toute personne qui enfreint cette disposition s'expose à une amende de 50.000 euros.

Mes questions :

- d'après mes lectures, étant donné que la destination du bien n'a pas été changée, lorsque l'association libérera l'appartement, le bien reprendra automatiquement son usage d'habitation. Et je n'aurais donc aucune démarche particulière à faire pour pouvoir le louer en appartement.
- Ceci semble encore plus vrai compte tenu du fait que l'usage de bureaux a été fait sans autorisation préalable.
- Ai-je raison ou la réalité est-elle autre ?

je m'inquiète de la période de temps entre ma signature de l'acte de vente et le moment où l'association libérera l'appartement. En tant que nouvel acquéreur, la mairie peut-elle me tenir responsable du fait que l'appartement est utilisé pour une activité professionnelle sans autorisation préalable.

J'imagine, et j'espère, que c'est le propriétaire au moment de la signature du bail (il y a plus de 10 ans) qui a enfreint les dispositions de la mairie et que ce serait donc lui le responsable. Ai-je raison ?

Peut-être l'association pourrait aussi être tenue pour responsable aussi ?

Mais qu'en est-il de la responsabilité d'un nouvel acquéreur de ce bien déjà loué ? Qu'en pensez vous ?

Puis-je acheter le bien sans m'inquiéter d'une amende de la mairie ?

Étant donné la situation, y a-t-il d'autres points auxquels je devrais faire attention avant de signer un compromis ?

En attendant vos précieux conseils, salutations.

Par **Tisuisse**, le **14/09/2018 à 08:22**

Bonjour,

Exigez, avant de signer quoi que ce soit, la lettre recommandée de résiliation du bail pour le 31 août 2019, émise par cette association. Sans cette LR, elle peut toujours revenir sur son intention et rester dans les lieux.

Par **Frinlondon**, le **14/09/2018 à 08:44**

Merci de me répondre Tisuisse.

J'ai de plusieurs sources que, contrairement au bail commercial, le bailleur d'un bail professionnel peut le rompre à son terme à condition de donner 6 mois de préavis; le locataire n'aura ici aucun droit au renouvellement.

Je vérifierai cela dans le bail signé.

Que pensez vous de mes questions (1) et (2) ?

Bien à vous

Par **Lag0**, le **14/09/2018 à 13:34**

Bonjour,

J'ai de plusieurs sources que, contrairement au bail commercial, le bailleur d'un bail professionnel peut le rompre à son terme à condition de donner 6 mois de préavis; le locataire n'aura ici aucun droit au renouvellement.

C'est exact, mais le problème n'est pas là.

Vous dites que l'association projette de quitter les lieux avant la fin de bail. Elle peut le faire effectivement à tout moment moyennant un préavis de 6 mois.

Le conseil de Tisuisse est donc d'exiger, avant de signer le compromis, que l'association fasse sa lettre de congé pour août 2019 (le préavis de 6 mois sera donc largement respecté) ainsi, elle ne pourra plus changer d'avis et rester jusqu'à la fin du bail comme elle en a le droit.

Par **Frinlondon**, le **14/09/2018 à 14:24**

Merci pour cette explication Lag0.

Mon explication n'était pas très claire sur ce point. Le bail se termine en août 2019 et l'association a indiqué avoir l'intention de partir avant.

S'ils devaient rester jusqu'à la fin du bail, en août 2019 donc, ça ne me dérange pas à la condition que la mairie ne puisse pas me considérer responsable du fait que le logement que j'ai acquis soit loué pour un usage de bureaux.

Auriez vous un point de vue là dessus

Cordialement.