

GUIDE LEGAL

CHAPITRE I : LE COMPROMIS DE VENTE

- Faut-il toujours conclure un compromis de vente?
- Quelle est la valeur d'un compromis?
- Peut-on conclure un compromis sous diverses conditions?
- Est-ce que le "terme" inséré dans une clause suspensive ou résolutoire est à prendre au pied de la lettre?
- Que faut-il penser des clauses pénales insérées dans les compromis?
- Faut-il enregistrer le compromis?
- Faut-il insérer une clause de revente dans le compromis?

➤ Faut-il toujours conclure un compromis de vente?

Non !

Très souvent une vente immobilière est précédée d'un compromis, afin de fixer les accords entre parties, afin de solliciter un financement auprès d'une banque ou afin de le remettre au notaire pour effectuer les recherches hypothécaires qui sont nécessaires.

Mais on peut effectivement passer directement à un acte notarié sans passer par un compromis de vente sous seing privé, alors qu'une mutation immobilière doit impérativement faire l'objet d'un acte notarié. Seuls les actes notariés peuvent être transcrits auprès des conservateurs des hypothèques, respectivement au cadastre.

➤ Quelle est la valeur d'un compromis?

Un compromis est un contrat définitif !

Nous disons que "compromis de vente vaut vente". En cas de refus de passation de l'acte notarié après avoir signé un compromis, l'autre partie peut saisir la justice, afin que le jugement à intervenir tient lieu d'acte notarié ou alors pour demander des dommages et intérêts. Le compromis est donc un acte juridique très important, et pas seulement un acte préparatif qui serait dénoué de valeur juridique.

➤ Peut-on conclure un compromis sous diverses conditions?

Oui !

On peut insérer dans un compromis de vente des clauses résolutoires ou des clauses suspensives.

Le type même d'une clause suspensive est la clause bancaire: on dit au compromis que celui-ci ne sort ses effets que si l'acquéreur reçoit dans un délai librement négocié un crédit hypothécaire.

Le type même d'une clause résolutoire est par exemple la clause dans laquelle on dit au compromis que ce dernier sera considéré comme résolu pour le cas où un certain événement n'arrive pas dans un certain délai, par exemple, pour le cas où l'acquéreur n'arrive pas à vendre son autre immeuble dans un certain délai, ou pour le cas où on ne reçoit pas une certaine autorisation de construire dans un certain délai.

» **Est-ce que le "terme" inséré dans une clause suspensive ou résolutoire est à prendre au pied de la lettre?**

Oui !

Ces délais sont préfixes et la condition est censée avoir défailli si l'événement en question n'est pas arrivé dans le délai convenu! De même l'acquéreur devra le cas échéant prouver qu'il a effectivement demandé son crédit hypothécaire dans un délai raisonnable et que la banque a effectivement refusé ce crédit. En aucun cas, il ne suffit d'écrire au vendeur un simple courrier dans lequel on l'informe qu'on a reçu ou qu'on n'a pas reçu le crédit.

Il faut dire en général qu'un compromis comme tout autre contrat doit être exécuté de bonne foi.

» **Que faut-il penser des clauses pénales insérées dans les compromis?**

Très souvent un compromis prévoit que la partie qui refuserait de passer acte, s'engage d'ores et déjà à payer à l'autre partie une indemnité forfaitaire, très souvent 10% du prix de vente, ainsi que de prendre en charge alors, les commissions des intermédiaires. L'avantage de cette clause est de fixer forfaitairement et dès la signature du compromis, le quantum des dommages et intérêts auquel peut prétendre la partie lésée.

Le désavantage réside certainement dans le fait que le dommage réel, dans bien des cas, peut être supérieur à 10% et que la partie lésée aurait mieux fait de ne pas insérer de clause pénale.

De toute façon la partie, qui en violation de ses obligations contractuelles, refuserait de passer acte, est passible de dommages et intérêts, même si le compromis ne contient pas une clause pénale.

» **Faut-il enregistrer le compromis?**

Oui !

L'enregistrement d'un compromis de vente se fait à un droit fixe pour autant que ce compromis contienne des conditions suspensives ou résolutoires.

S'il ne contient ni l'un ni l'autre, les droits de mutation (mais pas de transcription) à 6 % doivent être payés à l'Enregistrement.

S'ajoutent éventuellement les droits pour la clause revente (1,2%).

➤ Faut-il insérer une clause de revente dans le compromis?

La clause de revente est la clause par laquelle l'acquéreur déclare acheter pour revendre. Une telle clause déclenche un droit supplémentaire de 1,2%, mais donne droit à l'acquéreur d'obtenir remboursement des droits de mutation à hauteur de 6% s'il vend dans les deux ans et à hauteur de 4,8% s'il vend entre deux et quatre ans. Pour le cas où le compromis ne contiendrait aucune condition suspensive ou résolutoire, il faut impérativement que la clause de revente figure déjà au compromis, alors que l'Administration de l'Enregistrement refuserait dans le cas contraire, d'accepter cette clause à l'acte notarié.

CHAPITRE II : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

- [Est-ce que la vente d'immeuble en état futur d'achèvement est soumise à une législation spéciale?](#)
- [Quelle est la validité d'un contrat de réservation?](#)
- [Comment l'acquéreur d'un immeuble en état futur d'achèvement est-il protégé?](#)
- [Est-ce que l'acte notarié doit contenir d'autres documents?](#)
- [Quand est-ce que l'immeuble est réputé achevé?](#)
- [Comment doit-être payé le prix?](#)

➤ Est-ce que la vente d'immeuble en état futur d'achèvement est soumise à une législation spéciale?

Oui!

Dans un but de protéger le consommateur, le législateur dans une loi du 28 décembre 1976, insérée dans le code civil sous l'article 1601-1 à 1601-14 a formulé une série de règles spéciales et de formalités à respecter.

Un cas plus rare en pratique est la vente à terme qui est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Dans ce cas précis, le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble.

Beaucoup plus communs sont les ventes en état futur d'achèvement qui sont définies comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur, par contre, conserve les pouvoirs des maîtres de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

➤ **Quelle est la validité d'un contrat de réservation?**

Ni la vente à terme, ni la vente en état de futur achèvement ne peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel on "réserve" un immeuble, SAUF un contrat préliminaire qui remplit TOUTES les conditions légales.

Pour être valable, un tel contrat préliminaire doit impérativement prévoir, en contrepartie, un dépôt de garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engageant à réserver alors à l'acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Pour être valable, ce contrat doit en outre être établi par écrit et un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et au délai d'exécution des travaux, ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 2% du prix prévisionnel et les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente authentique.

Les fonds déposés sont restitués au déposant si le contrat définitif n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire, notamment si le prix de vente excède de plus de 5% du prix prévisionnel, si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé, si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente en sa consistance ou dans sa qualité des ouvrages prévus, une réduction d'une valeur supérieure à 10%.

Est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble!

➤ **Comment l'acquéreur d'un immeuble en état futur d'achèvement est-il protégé?**

Le texte légal prévoit toute une série de mesures destinées à protéger le consommateur/acquéreur. Ainsi, l'acte de vente ne peut être reçu que si les autorisations administratives requises pour la construction envisagée ont été obtenues. A côté des dispositions habituelles, l'acte notarié doit en outre contenir l'identité du propriétaire du terrain

et des constructions, la date de la délivrance des autorisations administratives et les conditions dont elles sont affectées, la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendue et le degré d'achèvement convenu, son prix et les modalités de paiement de celui-ci, le délai de livraison.

Surtout l'acte doit contenir la mention de la garantie de l'achèvement complet de l'immeuble, c'est à dire l'engagement d'un établissement financier à assurer les conséquences financières d'un achèvement de l'immeuble en cas de défaillance par le promoteur.

Une renonciation à cette garantie d'achèvement serait réputée nonécrite.

➤ Est-ce que l'acte notarié doit contenir d'autres documents?

Oui!

L'acte notarié doit comporter en annexe ou par référence à des documents déposés matériellement chez le notaire:

- les plans de construction comprenant au moins les plans des façades, les plans des différents niveaux et un plan-coupe de l'immeuble avec les quotes utilisées et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements.

- Une notice descriptive indiquant la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble, ainsi que les matériaux à employer, les travaux à effectuer et les éléments d'équipement à installer.

- Le règlement de copropriété.

Il est important de noter que l'inobservation de ces dispositions entraîne la nullité du contrat! Cette nullité ne peut être invoquée que par l'acquéreur et ceci avant l'achèvement des travaux.

➤ Quand est-ce que l'immeuble est réputé achevé?

L'immeuble vendu à terme ou en état futur d'achèvement est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation. Les défauts de conformité ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement, en bonne logique, n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation à invoquer des vices.

➤ Comment doit-être payé le prix?

Avant le début des travaux, le vendeur ne peut exiger aucune avance sur les constructions projetées.

Il ne peut demander que le paiement du prix correspondant à la valeur du terrain et les éléments d'équipement existants.

La part du terrain dans le prix total ne peut dépasser 10% sauf si le vendeur justifie d'un prix de revient ou d'une valeur de réalisation supérieurs.

Après le début des travaux, les versements afférents à la construction ne deviennent exigibles qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux de façon que les sommes payées correspondent à tout moment à l'importance des travaux réalisés effectivement.

En aucun cas, les paiements pour les constructions ne peuvent dépasser les seuils suivants:

- 15% du prix total des constructions à l'achèvement des fondations à l'exception de celles relatives au garage et autres dépendances séparées de l'immeuble principal.
- Une quote-part proportionnelle au nombre des dalles à fournir entre les fondations et la toiture avec un maximum de 50% du prix total à l'achèvement de la dalle supérieure.
- 95% à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestations sur la conformité avec les prévisions du contrat.

CHAPITRE III : LE CONTRAT DE BAIL

Ce chapitre traite des baux d'habitation, et non des baux commerciaux ou des baux agricoles qui sont réglés par des textes spéciaux.

- [Un contrat de bail doit-il être fixé par écrit ?](#)
- [Un "état des lieux": c'est quoi au juste et est-ce bien nécessaire d'en faire un ?](#)
- [Que faire si l'autre partie refuse de faire un "état des lieux"?](#)
- [Le propriétaire peut-il exiger une garantie bancaire ou une caution ?](#)
- [Vaut-il mieux conclure un contrat à durée déterminée ou à durée indéterminée ?](#)
- [Peut-on résilier un contrat de bail ?](#)
- [Quelle forme doit prendre la résiliation ?](#)
- [Mon locataire n'a plus payé son loyer : que faire ?](#)
- [Est ce que je dois retourner au Tribunal le jour du "prononcé" ?](#)
- [Peut-on résilier le bail pour d'autres raisons ?](#)
- [Que faut-il entendre par " besoin personnel " ?](#)
- [Quelles sont les conditions pour pouvoir résilier le bail pour "Travaux de rénovations qui ne permettent pas le maintien des locataires dans les lieux"](#)

- [Le locataire a été condamné à déguerpir : peut-il encore retarder son déménagement ?](#)
- [Est-ce que la loi prévoit le montant du loyer qui peut être demandé ?](#)
- [Le contrat de bail prévoit un loyer plus élevé que le loyer " légal" : quelle est la conséquence ?](#)
- [Qui doit effectuer les réparations en cours du bail ?](#)
- [Le locataire peut-il retenir une partie du loyer ?](#)
- [Le propriétaire vend son immeuble : le contrat de bail est-il affecté ?](#)
- [Le locataire dispose t'il un droit de préemption ?](#)

➤ Un contrat de bail doit-il être fixé par écrit ?

Non, pas nécessairement. Un contrat oral est pleinement valable mais présente de graves inconvénients, alors qu'il faut le cas échéant non seulement prouver son existence, mais également son contenu, ses modalités.

Il est donc recommandé de conclure un contrat de bail toujours par écrit.

➤ Un "état des lieux" : c'est quoi au juste et est-ce bien nécessaire d'en faire un ?

Un "état des lieux" est un écrit dressé "contradictoirement" (veut dire : ensemble) par le propriétaire et le locataire lors de l'aménagement ou du déménagement. On décrit ici dans quel état se trouve l'immeuble, les pièces, les sols, murs et plafonds, les installations sanitaires, les fenêtres etc

On y mentionne tout défaut : des trous dans des murs, les papiers-peints usés, les fissures dans un lavabo , des tâches sur le parquet etc.

Un tel état des lieux est très important pour protéger les deux parties : le propriétaire pourra plus facilement prouver les dégradations survenues après ce "constat " du fait de son locataire ; ce dernier par contre peut se prémunir contre des demandes abusives lors de son déménagement alors qu'il peut prouver que telle tâche ou telle fissure existait déjà.

ATTENTION ! A défaut d'état des lieux, le juge doit partir du principe que les lieux étaient dans un état impeccable lorsque le locataire a aménagé.

Bien sûr il faut de nouveau faire un "état des lieux" lorsque le locataire quitte les lieux : c'est en comparant le premier au deuxième qu'on constatera les dégradations desquelles le locataire doit répondre.

➤ **Que faire si l'autre partie refuse de faire un "état des lieux" ?**

Si on a intérêt à faire constater l'état d'un immeuble, on peut toujours faire appel à un huissier de justice pour dresser un constat. Ses constatations ont la même valeur qu'un état des lieux contradictoire, alors qu'un huissier est un "officier ministériel".

➤ **Le propriétaire peut-il exiger une garantie bancaire ou une caution ?**

Bien sûr, et il est bien conseillé de le faire, alors que la durée d'une action en justice pour voir condamner un locataire à déguerpir dépasse souvent les trois mois.

La loi actuelle prévoit que cette caution ne peut pas dépasser le montant de trois mois de loyers.

Cette "garantie" peut prendre la forme d'une garantie bancaire "à première demande" ou être remise en liquide au propriétaire. Nous conseillons plutôt la première méthode : comme son nom l'indique le propriétaire peut faire appel à cet argent à tout moment en écrivant une simple lettre recommandée à la banque qui a émise cette garantie. Le locataire qui a toujours rempli ses obligations ne doit de son côté pas demander le remboursement à son propriétaire en fin de bail.

➤ **Vaut-il mieux conclure un contrat à durée déterminée ou à durée indéterminée ?**

ATTENTION ! Ici réside une des spécificités absurdes de la loi actuelle sur le bail à loyer : Normalement un contrat à durée "déterminée", c'est à dire conclu pour une certaine durée, se termine le jour en question (sauf si les parties veulent le reconduire).

Ceci ne vaut pas pour un contrat de bail ! La loi prévoit qu'un contrat de bail est automatiquement ("prorogation légale") prolongé à durée indéterminée.

Le propriétaire n'a donc intérêt à conclure un bail à durée déterminée (p.ex. sur 3 ans) que pour se garantir d'avoir un locataire ferme sur cette période. Par contre il n'est absolument pas sûr de pouvoir réellement récupérer son bien à l'arrivée du terme contractuellement stipulé.

Pendant sa durée, le contrat à durée déterminée ne peut pas être résilié, sauf judiciairement si une des parties ne respecte pas ses obligations contractuelles.

Un contrat à durée indéterminée peut contre être résilié à tout moment sous certaines conditions.

➤ **Peut-on résilier un contrat de bail ?**

Ici encore la loi fait une discrimination entre propriétaire et locataire.

Le locataire peut résilier à tout moment son contrat de bail à durée indéterminée, sauf à devoir respecter son "préavis". La durée du préavis résulte soit du contrat de bail, soit de l'usage "local". Classiquement le préavis contractuel est de trois mois.

Il ne peut pas résilier son contrat de bail à durée déterminée avant l'arrivée du terme.

Le propriétaire par contre ne peut résilier le bail que pour une des raisons suivante :

- *Inexécution contractuelle de la part du locataire : p.ex. non-paiement du loyer.*

Dans ce cas, peu importe si le contrat a été conclu à durée déterminée ou indéterminée.

- *Besoin personnel*

Dans ce cas, le contrat peut être résilié, à tout moment, sous condition de respecter le préavis, s'il s'agit d'un contrat à durée indéterminée. S'il s'agit d'un contrat à durée déterminée, il faut résilier pour la date prévue au contrat, de nouveau en respectant le préavis. La durée du préavis résulte soit du contrat de bail, soit de l'usage "local".

- *Travaux de rénovations qui ne permettent pas le maintien des locataires dans les lieux*

Dans ce cas les mêmes règles que ci-dessus s'appliquent.

➤ **Quelle forme doit prendre la résiliation ?**

Comme pour tous les actes "importants" il est conseillé de procéder soit par envoi d'un recommandé, le cas échéant avec "accusé de réception" ou même par notification par voie d'huissier.

➤ **Mon locataire n'a plus payé son loyer : que faire ?**

Dans ce cas, le propriétaire peut saisir le juge de paix, en lui adressant une "requête ". Vous trouvez (en annexe) un modèle d'une telle requête.

Vous n'avez pas besoin de charger un avocat et le greffe de la Justice de Paix compétente (suivant le lieux où se trouve la chose louée : Luxembourg, Esch-sur-Alzette ou Diekirch) va vous convoquer ainsi que votre locataire à une audience.

A cette audience trois situations peuvent se présenter :

- votre locataire ne se présente pas et n'a pas chargé d'avocat : vous demandez alors au juge de " retenir par défaut " votre affaire lorsqu'elle est appelée. Le juge va vous demander de venir " à la barre " et vous poser peut-être certaines questions. Il faut lui remettre vos pièces : copie du contrat de bail, peut-être le dernier virement reçu, un décompte de sommes qui vous sont dues, le cas échéant une copie de la "mise en demeure " que vous avez adressé au locataire.
- Votre locataire se présente lui-même : vous demandez encore au juge de pouvoir "plaider " à l'audience même votre affaire. Pour le reste ça se passe comme ci-avant.
- Votre locataire a pris un avocat : ce dernier va dire lors de l'appel du "rôle " qu'il "se présente " pour la partie XY.

Pas de chance : l'affaire va être refixée "pour plaidoiries " à une audience ultérieure : vous devez alors communiquer vos pièces à l'avocat en question et lui, de son côté, doit vous communiquer ses pièces à lui.

Bien sûr vous pouvez à tout moment décider de charger également de votre côté un avocat de votre choix de la défense de vos intérêts. Vous trouvez une liste de tous les avocats et avocates à la Cour dans les pages jaunes.

➤ **Est ce que je dois retourner au Tribunal le jour du "prononcé" ?**

Non.

Le greffe de la Justice de Paix va automatiquement notifier aux parties concernées le jugement.

Il ne vous reste plus qu'à demander la "grosse exécutoire" de votre jugement et de charger un huissier de justice de votre choix de l'exécution forcée (déguerpissement)

➤ **Peut-on résilier le bail pour d'autres raisons ?**

Même si le locataire paye régulièrement son loyer, on peut résilier pour d'autres raisons chaque fois que le locataire n'exécute pas ses obligations contractuelles : p.ex. : il n'a pas contracté d'assurance pour le risque locatif, il n'a pas produit la garantie bancaire, il utilise les lieux pour d'autres fins que l'habitation, il tient des animaux domestiques malgré interdiction dans le contrat...

La procédure est la même que celle expliquée ci-avant.

➤ **Que faut-il entendre par " besoin personnel " ?**

On parle de "besoin personnel " quand le propriétaire a besoin lui-même du logement en question, que ce soit pour lui personnellement ou pour un membre de sa famille proche.

Le propriétaire n'a pas à prouver son état de besoin : le juge doit le croire sur parole.

La sanction de ce "privilège " est rude : le locataire évincé pour un "besoin personnel " qui s'avère faux, peut demander à ce que son propriétaire soit condamné à des "dommages-intérêts " qui se chiffrent traditionnellement à 12 mensualités de loyer !

➤ **Quelles sont les conditions pour pouvoir résilier le bail pour "Travaux de rénovations qui ne permettent pas le maintien des locataires dans les lieux"**

La procédure est la même que celle pour résiliation pour non-paiement de loyers. Ce qui est important est de pouvoir prouver au juge la réalité des travaux : plans d'architecte, devis etc.

➤ **Le locataire a été condamné à déguerpir : peut-il encore retarder son déménagement ?**

Oui : le locataire condamné à déguerpir peut déposer une requête à la Justice de Paix pour obtenir un "sursis ". La durée maximale du sursis est de trois mois.

En pratique, le juge de paix va tenir compte des circonstances : un locataire qui ne paye pas ses loyers n'obtiendra pas ou peu de sursis (un mois peut-être) alors que le juge sera plus large si le bail a été résilié pour une autre raison.

Le locataire peut demander tout au plus trois fois un tel sursis : le grand maximum sont donc trois fois trois mois de sursis.

➤ **Est-ce que la loi prévoit le montant du loyer qui peut être demandé ?**

A l'exception des maisons de maîtres et des garages la loi prévoit le maximum de loyer qui peut être demandé :

- pour les logements datant d'avant le 10.09.1944 qui n'ont pas été transformés, rénovés ou reconstruits de façon substantielle, la loi prévoit, suivant les Communes, un loyer par chambre
- pour les autres logements, le loyer annuel maximal est de 5 % de la somme investie, réévaluée d'après un barème publié au Mémorial.

Sur base de ce barème le loyer peut être adapté tous les trois ans.

La somme investie comporte le prix de construction ou d'acquisition majoré des investissements pour transformation ou amélioration.

De même cette somme est minorée de 10 % si depuis 20 ans le propriétaire n'a plus pratiqué d'investissements dans l'immeuble.

Le loyer peut atteindre 10 % de la somme investie si le logement est loué "meublé", ce qui explique qu'un propriétaire a tout intérêt à louer "meublé".

➤ **Le contrat de bail prévoit un loyer plus élevé que le loyer "légal" : quelle est la conséquence ?**

Six mois après la conclusion du contrat de bail le locataire peut saisir la "Commission des Loyers" (qui existe dans chaque Commune) et demander la réduction du loyer.

➤ **Qui doit effectuer les réparations en cours du bail ?**

La réponse est simple mais donne lieu à une jurisprudence très variée :

Nous distinguons entre les réparations "locatives " à charge du locataire et les réparations plus substantielles à charge du propriétaire : en pratique le bon sens doit guider les parties.

Sont par exemple des réparations locatives : l'entretien de la chaudière, de la cheminée, le remplacement d'une vitre cassée, le remplacement d'un joint dans le robinet, la réparation d'une serrure etc

Sont par exemple des réparations à charge du propriétaire : le remplacement de la chaudière, la réparation ou rénovation du toit, des gouttières etc.

➤ **Le locataire peut-il retenir une partie du loyer ?**

Si le propriétaire ne remplit pas ses obligations (p.ex. ne fait pas réparer le chauffage) le locataire doit saisir le juge de paix pour se voir autoriser à virer un loyer réduit.

En aucun cas ne doit-il décider lui-même unilatéralement de ne pas payer son loyer intégral : une telle mesure serait constitutive d'une faute dans son chef et pourra justifier une résiliation judiciaire du bail à l'initiative du propriétaire.

➤ **Le propriétaire vend son immeuble : le contrat de bail est-il affecté ?**

La vente de l'immeuble n'est pas une cause de résiliation du contrat de bail.

Le nouveau propriétaire est tenu par les baux existants.

Il peut, sous les conditions expliqués ci-avant, résilier à son tour le bail, p.ex. pour "besoin personnel ", mais devra subir bien sûr la durée des procédures...

Le locataire doit permettre, en cas de vente, au propriétaire de faire visiter l'immeuble. Le cas échéant le propriétaire peut saisir la justice en cas de refus de la part du locataire.

➤ **Le locataire dispose t'il un droit de préemption ?**

Si le bail est plus vieux que 18 ans (!) le locataire a un droit de "préemption" : le propriétaire doit l'informer par recommandé de son intention de vendre tout en mettant le PRIX qui est demandé.

Le locataire dispose alors d'un mois pour accepter cette offre. Il peut aussi faire une contre-offre, moins chère, mais alors le propriétaire est libre de vendre à un tiers pour un prix plus élevé.

A défaut de se manifester dans le mois, le locataire perd son droit de préemption.

Il y encore quatre cas où ce droit n'existe pas :

- en cas de vente publique
- si l'acquéreur est un membre de la famille du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus
- si l'immeuble fait l'objet d'une donation
- si un immeuble à plusieurs unités est vendu en bloc.