

Quatre choses à savoir si vous investissez dans un bien déjà loué

Isabelle Dykmans

Vous investissez dans un appartement déjà occupé par un locataire ? Vous n'allez pas pouvoir faire votre révolution: vous "héritez" du bail existant, dont vous devez continuer à respecter les termes.

Lorsque vous investissez en immobilier, acheter un appartement ou un immeuble déjà loué représente des avantages de taille: vous ne passez pas par la case "recherche de locataires", vous minimisez votre vide locatif et vous avez directement une idée du loyer - et donc du rendement - que vous pouvez obtenir. Par ailleurs, si vous contractez un emprunt hypothécaire, cela vous permet de disposer directement de flux entrants pour rembourser votre crédit. Le fait que le bien soit déjà loué peut aussi convaincre plus facilement les banques de vous accorder votre crédit. Mais si vous jetez votre dévolu sur un bien loué, vous devrez toutefois prêter attention à plusieurs choses.

1 Un loyer cohérent

Comme l'explique David Katz, responsable de la division Invest chez Trevi, "si le bien génère déjà des loyers, c'est une bonne nouvelle, pour autant que le loyer soit cohérent. Vous devez vous demander si, au cas où le locataire actuel partait, vous pourriez trouver un autre locataire prêt à payer le même loyer. Ou vous assurer que le type de bien soit facilement louable. Par exemple, trouverez-vous facilement un locataire pour un grand appartement de 300 m² à 2.500 euros?".

2 Des locataires fiables

Pour vous rassurer sur le fait que vos futurs locataires ne sont pas de mauvais payeurs, vous pouvez demander au vendeur la preuve de paiement des loyers. En outre, "il est monnaie courante que les acquéreurs fassent insérer une clause suspensive dans l'offre d'achat pour garantir qu'il n'y ait pas d'arriérés de paiement ou de litiges avec les locataires", poursuit David Katz.

3 Un bail en béton

Lorsque vous devenez le nouveau propriétaire bailleur, les baux existants ne sont pas modifiés. Vérifiez donc que les clauses des baux en cours vous conviennent. Comme l'explique Raphaël Mathieu, COO de l'agence immobilière We Invest, "lors du changement de propriétaire, le nouveau propriétaire reprend le bail en cours sans pouvoir en modifier les termes, sauf s'il parvient à un accord à l'amiable avec le locataire. Il devra donc attendre la fin du bail ou le départ des locataires pour fixer de nouvelles règles s'il le désire".

Sachez que si aucun état des lieux n'a été fait lors de l'entrée des locataires dans les lieux, vous ne pouvez pas en réaliser en cours de bail. Les détériorations à la sortie seront donc censées avoir déjà existé au moment de l'entrée dans les lieux. Ce sera alors au propriétaire à arriver à prouver que les dégâts ont été causés par le locataire.

Cependant, vous pouvez agir sur deux choses de manière unilatérale.

- Enregistrement. Si le bail n'a pas été enregistré, vous devez procéder à l'enregistrement, qui est obligatoire.

- Indexation. Si le propriétaire précédent n'a pas indexé le loyer annuellement comme la loi l'y autorise et si le bail n'exclut explicitement pas l'indexation du loyer, vous pouvez indexer le loyer à la prochaine date anniversaire du bail.

Par ailleurs, il est important de vérifier que les conditions d'occupation des locataires (dans le bail ou autre convention) n'impliquent pas des travaux réalisés et étant censés leur appartenir (exemple: une nouvelle cuisine équipée placée par le locataire et qui lui appartient). "Nous conseillons donc aux acquéreurs d'insérer une clause dans le compromis de vente à cet égard, précisant qu'il n'existe aucune obligation d'intervention ou rétrocession financière dans le chef du bailleur envers un locataire", précise David Katz.

4 Fin de bail dans les règles

Étant donné que le nouveau propriétaire reprend les baux existants, les règles sont les mêmes en ce qui concerne la fin de bail: vous ne pouvez résilier le bail qu'à certaines conditions. Ceci ne vaut pas si le bail n'a pas été enregistré et si, en plus, le locataire occupe les lieux depuis moins de six mois: dans ce cas, vous pouvez lui signifier son congé à tout moment et sans indemnités.

Dans les autres cas (bail enregistré ou non enregistré mais avec une occupation qui remonte à plus de six mois), il faudra respecter les règles habituelles de fin de bail, lesquelles dépendent du type de bail (courte durée ou 9 ans).

Cependant, si le bail n'a pas été enregistré et que le locataire occupe le bien depuis au moins 6 mois, le nouveau propriétaire bailleur peut mettre fin à un bail de 9 ans s'il respecte les conditions suivantes: "il doit donner un congé de six mois au preneur (trois mois en Région wallonne), le notifier à son locataire dans les six mois de la signature de l'acte (trois mois en Région wallonne) et le congé doit être donné en vue d'occuper le bien personnellement (que ce soit pour réaliser des travaux ou sans motif avec indemnités)", explique Raphaël Mathieu.

Si le propriétaire "hérite" de locataires ayant signé un bail de courte durée, il va difficilement pouvoir y mettre fin anticipativement, étant donné que les nouvelles possibilités de résiliation anticipée ne fonctionnent que pour le bailleur qui désire habiter le bien ou y loger un membre proche de sa famille. Si c'est son objectif, alors il peut mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité d'un mois en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale.

Copyright © L'Echo