



## Achat d'un bien avec locataire en place

Par **sebastien**, le **21/02/2011** à **09:38**

Bonjour,

Voila ma question,je suis artisan et suis sur le point d'acheter un ancien garage automobile avec un appartement accolée au hangar,j'achete se bien pour deplacer mon activiter de restauration de meuble et fabrication

En ce moment il y a une locataire que l'ancien proprietaire avait mis en place,est ce que en temps que nouveau proprietaire j'ai la possibiliter de modifier le contrat de location, qui par exemple ne precise pas que le locataire est au courant que le hangar peut etre occuper par une entreprise qui fera du bruit avec les machine etc, peut elle se plaindre justement si cela arrivé?

le loyer aussi est beaucoup trop bas par rapport au prix des autre maison ou appartement de la region,l'appartement fait quand meme 120 m2 plus une partie reserve derriere le hangar qui a mis en indivision locataire et futur proprietaise soit moi meme, cela m'arrange pas non plus cette espace faisant partie de la surface de ma future entreprise

merci d'essayer de me repondre

si il manque des detail je vous repondrais bien evidement

Par **mimi493**, le **21/02/2011** à **14:41**

Evidemment, que vous devez faire en sorte de ne pas faire de bruit dérangeant votre locataire, l'activité n'est pas antérieure à la signature de son bail. Débrouillez vous pour faire les travaux pour insonoriser votre local (pensez que vous ne pourrez pas non plus ouvrir les fenêtres l'été, donc la climatisation en plus et qu'il faudra un SAS pour la porte d'entrée). Le locataire pourrait vous contraindre, par voie de justice, à cesser immédiatement le bruit + des

dommages et intérêts, donc autant faire les travaux avant.

Quant au montant du loyer, vous pourrez, par LRAR, six mois avant le terme du bail (attention, si c'est votre société qui achète l'ensemble, le bail passera d'office à 6 ans mini lors du prochain renouvellement), une proposition d'augmentation de bail en produisant les preuves qu'un logement totalement équivalent dans le quartier a un loyer plus élevé (au moins 3). Si le locataire refuse ou ne répond pas, vous n'aurez pas le droit d'augmenter le loyer sans passer devant une commission pour le demander.

Par **ctataigner**, le **21/02/2011 à 16:03**

,son bail est signer pour trois ans, jachete en SCI, le bail passe til a 6ans comme vous dites ?  
Si je lui fait signer un papier comme quoi elle accepte les desagrement du bruit due a lactiviter  
, je serai proteger?

Par **mimi493**, le **21/02/2011 à 21:49**

[citation],son bail est signer pour trois ans, jachete en SCI, le bail passe til a 6ans comme vous dites ?[/citation]  
qui sont les associés de la SCI ?

[citation]Si je lui fait signer un papier comme quoi elle accepte les desagrement du bruit due a lactiviter , je serai proteger? [/citation]  
non, évidemment.