



## 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'achète ce bien pour déplacer mon activité de restauration de meubles et fabrication.

En ce moment il y a un locataire que l'ancien propriétaire avait mis en place, est-ce que en temps que nouveau propriétaire j'ai la possibilité de modifier le contrat de location, qui par exemple ne précise pas que le locataire est au courant que le hangar peut être occupé par une entreprise qui fera du bruit avec les machines etc, peut-elle se plaindre justement si cela arrive?

Le loyer aussi est beaucoup trop bas par rapport au prix des autres maisons ou appartements de la région, l'appartement fait quand même 120 m<sup>2</sup> plus une partie réservée derrière le hangar qu'il a mis en indivision locataire et futur propriétaire soit moi-même, cela m'arrange pas non plus cette espace faisant partie de la surface de ma future entreprise.

merci d'essayer de me répondre

si il manque des détails je vous répondrais bien évidemment

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

Évidemment, 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.