



Achat d'un appartement loué avec bail professionnel

Par Frinlondon, le 14/09/2018 à 08:10

Bonjour,

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

[s]La situation: [/s]

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 10ans 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 5ans) ne fait a priori pas mention d'une quelconque autorisation etc. Il semble que mon vendeur n'ait jamais su qu'une autorisation préalable est 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

[s]Mes questions: [/s]

1/ d'après mes lectures, étant donné que la destination du bien n'a pas été changé, lorsque l'association libèrera 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 ?

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

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

Peut-être que l'association pourrait 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?

3/ étant donné la situation, y a-t-il d'autre points auxquels je devrais faire attention avant de signer un compromis ?

En attendant vos précieux conseils, veuillez accepter mes salutations respectueuses.

Frank