

Le propriétaire d'un logement loué peut-il le vendre en cours de bail ?

Les conditions de vente d'un logement habité par un locataire sont différentes, selon que le logement a été loué vide (sans mobilier) ou meublé :

Location immobilière : fin du bail

1. Le propriétaire d'un logement loué vide peut mettre en vente ce logement même s'il est habité par un locataire.

À savoir

Le locataire peut acheter le logement, mais il n'est pas prioritaire pour le faire. Il n'a pas de droit de préemption, sauf dans certaines situations (par exemple, en cas de mise en vente de l'immeuble).

2. Lorsque le logement est vendu à un nouveau propriétaire :

Le nouveau propriétaire doit informer le locataire de ses coordonnées

Le locataire reste dans les lieux et voit son bail se poursuivre aux mêmes conditions avec ce nouveau propriétaire.

C'est notamment le nouveau propriétaire qui devra lui restituer le dépôt de garantie à son départ du logement.

La caution n'est pas libérée de son engagement, sauf si une clause de l'acte de cautionnement prévoit le contraire.

3. Lorsque le nouveau propriétaire veut habiter le logement ou le vendre à son tour il doit respecter un délai spécifique avant de donner son préavis (congé) au locataire en place :

Tout dépend de la date de fin du bail qui est en cours à la date d'achat du logement, c'est-à-dire à la date de signature de l'acte authentique par le nouveau propriétaire.

Le nouveau propriétaire peut donner son préavis (congé) pour la fin du bail en cours, mais le congé ne prendra effet qu'à la fin d'un délai de 2 ans après la date de signature de l'acte authentique.

Le nouveau propriétaire peut donner son préavis (congé) au locataire à la fin du bail.

Tout dépend de la date de fin du bail qui est en cours à la date d'achat du logement, c'est-à-dire à la date de signature de l'acte authentique par le nouveau propriétaire.

Le nouveau propriétaire peut donner son préavis (congé) à la fin de la 1^{er} reconduction tacite du bail ou à la fin du 1^{er} renouvellement du bail.

Par exemple, si le propriétaire a acheté le logement le 1^{er} mars 2021 et que le bail prend fin le 31 mai 2023, il peut donner congé au locataire pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date de fin de la 1^{er} reconduction, qui a lieu le 31 mai 2026.

À savoir

si le propriétaire initial avait dû demander une autorisation préalable de mise en location auprès de l' EPCI ou de la mairie de la commune du logement, le nouveau propriétaire doit en déclarer le transfert.

Le nouveau propriétaire peut donner son préavis (congé) à la fin du bail.

À savoir

si le propriétaire initial avait dû demander une autorisation préalable de mise en location auprès de l' EPCI ou de la mairie de la commune où se situe le logement, le nouveau propriétaire doit en déclarer le transfert.

Le propriétaire d'un logement loué meublé peut vendre ce logement, même s'il est habité par un locataire.

Mais les règles sont différentes selon que le logement est loué avec un bail d'habitation ou avec un bail mobilité :

Lorsque le logement est vendu à un nouveau propriétaire :

Le nouveau propriétaire doit informer le locataire de ses coordonnées

Le locataire reste dans les lieux et voit son bail se poursuivre aux mêmes conditions avec ce nouveau propriétaire.

C'est notamment le nouveau propriétaire qui devra lui restituer le dépôt de garantie si la location prend fin.

La caution n'est pas libérée de son engagement, sauf clause contraire dans l'acte de cautionnement.

À savoir

Le locataire peut acheter le logement qu'il habite, mais il n'est pas prioritaire pour le faire. Il n'a pas de droit de préemption, sauf dans certaines situations (exemple : mise en vente de l'immeuble).

Le propriétaire peut vendre le logement, ou le céder gratuitement, alors que le bail mobilité est en cours.

Le nouveau propriétaire doit indiquer les informations suivantes au locataire :

Son nom ou dénomination

Son domicile ou siège social

Nom et adresse de l'agence immobilière (si nécessaire)

Le locataire reste dans les lieux et voit son bail se poursuivre aux mêmes conditions avec ce nouveau propriétaire.

Questions – Réponses

- Peut-on mettre en location un logement dans une zone d'habitat dégradé ou indigne ?
- Vendre un logement mis en location : quelles sont les règles ?

Toutes les questions réponses

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Et aussi...

**Textes de
référence**

- Code civil : article 1743
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3
Logement vide et meublé : le nouveau propriétaire doit informer le locataire
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 15
Logement vide : délais pour le congé pour vendre ou habiter du nouveau propriétaire
- Arrêté du 13 décembre 2017 sur la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire
Logement vide (congé pour habiter : 2-1, congé pour vendre : 2-2)
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-13
Bail mobilité



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00