

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Vendre un logement mis en location : quelles sont les règles ?

Lorsque le propriétaire veut mettre en vente un logement habité par un locataire, il a 2 possibilités : vendre le logement à la fin du bail sans locataire, ou vendre le logement en cours de bail alors qu'il est habité par le locataire. Selon que le logement a été loué vide ou meublé, les règles à respecter sont différentes :

Location immobilière : fin du bail

À la fin du bail

Le propriétaire peut choisir de vendre le logement après que le locataire a définitivement quitté les lieux.

Comment donner congé au locataire ?

Pour cela, le propriétaire doit donner congé (préavis) au locataire pour la date du fin du bail.

La lettre de congé doit indiquer le motif du congé, c'est-à-dire congé pour vendre .

La lettre doit parvenir au locataire au moins 6 mois avant la fin du bail.

Le locataire doit alors quitter le logement et rendre les clés au propriétaire au plus tard à la fin du bail.

À savoir

Le propriétaire doit respecter les règles du congé pour vendre (contenu de la lettre, délai de préavis...). Sinon le locataire peut contester le congé devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Mais le propriétaire ne peut pas donner congé au locataire, dans les cas suivants :

Soit lorsque le locataire est âgé et a de faibles revenus. Il s'agit d'un locataire protégé . Le propriétaire ne peut pas lui donner congé ou ne peut le faire qu'à des conditions particulières.

Soit lorsque le propriétaire a récemment acheté le logement habité par un locataire. C'est le cas lorsque le propriétaire a acheté le logement moins de 3 ans avant la fin du bail en cours. Le propriétaire peut alors seulement donner congé pour la fin du 1^{er} renouvellement ou de la 1^{re} reconduction du bail en cours.

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^{re} reconduction, qui a lieu le 31 mai 2026.

Que faire en cas de congé frauduleux ?

Le locataire peut contester le motif du congé (préavis) donné par le propriétaire.

Pour cela, il doit avoir la preuve que le propriétaire n'avait pas l'intention de vendre le logement (par exemple, le prix de vente du logement est excessif).

Il doit ensuite saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il doit demander au juge de lui accorder des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

Le juge peut décider de condamner en outre le propriétaire à payer une amende pénale de 6 000 € maximum (30 000 € maximum lorsque le propriétaire est une personne morale).

Qu'est-ce que le droit de préemption du locataire ?

Le congé pour vendre vaut offre de vente au locataire. Le locataire peut se porter acheteur du logement.

Droit de préemption du locataire

Le locataire bénéficie d'un droit de préemption. Il est prioritaire sur les autres acheteurs pour acheter le logement.

S'il y a plusieurs locataires, chacun bénéficie d'un droit de préemption.

Mais le droit de préemption du locataire ne s'applique pas lorsqu'un proche parent jusqu'au 3e degré inclus du propriétaire se porte acheteur du logement, pour l'habiter (en tant que résidence principale) pendant au moins 2 ans après la fin du préavis.

À savoir

Le locataire qui exerce son droit de préemption lors de la vente de son logement n'a pas à payer de commission d'agence immobilière.

Acceptation de l'offre de vente

L'offre de vente au locataire est **valable durant les 2 premiers mois du préavis**.

Pour accepter l'offre de vente, le locataire doit faire les démarches suivantes :

En informer le propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard dans les 2 premiers mois du préavis légal du propriétaire

Indiquer s'il va demander un prêt immobilier, si c'est le cas.

Si le locataire accepte l'offre de vente du logement dans le délai fixé, toute éventuelle promesse de vente signée entre le propriétaire et un autre acheteur est annulée.

Exemple

La date d'échéance du bail est le 20 septembre.

Pour que le congé pour vendre du propriétaire soit valable, il faut que locataire en prenne connaissance au plus tard le 20 mars.

Le congé prend effet le 20 septembre.

L'offre de vente au locataire est valable jusqu'au 20 mai. Le locataire a jusqu'au 20 mai pour informer le propriétaire de sa décision d'acheter le logement.

Si le locataire prend connaissance du congé dès le 5 mars :

Le congé prend effet le 20 septembre

L'offre de vente au locataire est valable jusqu'au 20 mai. Le locataire a jusqu'au 20 mai pour informer le propriétaire de sa décision d'acheter le logement.

À partir de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire, le locataire a 2 mois pour signer l'acte de vente.

Si le locataire demande **un prêt immobilier**, le délai accordé pour signer l'acte de vente est de **4 mois**.

Le délai de préavis est prolongé jusqu'à la fin du délai de réalisation de la vente.

Refus de l'offre de vente

Il y a refus de l'offre de vente par le locataire dans les cas suivants :

Le locataire adresse un refus au propriétaire

Le locataire ne répond pas au propriétaire dans les 2 premiers mois du préavis

Le locataire émet une contre-proposition que le propriétaire refuse

En conséquence, le locataire doit quitter les lieux au plus tard le dernier jour du préavis. Il peut cependant quitter les lieux quand il le veut durant la durée du préavis, il n'est alors obligé de payer le loyer et les charges que jusqu'à la date de remise des clés au propriétaire.

En cours de bail (avec locataire occupant)

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 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^{re} 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^{re} 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.

Vidéo : Votre propriétaire est-il obligé de vous proposer l'achat du logement en cas de vente ?

À la fin du bail

Le propriétaire peut choisir de vendre le logement après que le locataire a définitivement quitté les lieux.

Pour cela, le propriétaire doit donner congé (son préavis) au locataire pour la fin du bail.

Mais le propriétaire peut en être empêché, lorsque le locataire est protégé (selon l'âge et les ressources du locataire).

À noter

Le propriétaire d'un logement loué avec un bail mobilité n'a pas besoin de donner congé (préavis) au locataire pour la fin du bail.

Comment donner congé au locataire ?

La lettre de congé doit indiquer le motif du congé (congé pour vendre). Elle doit parvenir au locataire au moins 3 mois avant la fin du bail. Le locataire devra alors quitter le logement et rendre les clés au propriétaire au plus tard à la fin du bail.

Attention

Le propriétaire doit respecter les autres règles du congé pour vendre (contenu de la lettre, délai de préavis...). Sinon, le locataire peut contester le congé devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.

Qu'est-ce qu'un locataire protégé ?

Selon son âge et ses ressources, le locataire peut être protégé :

Le locataire de moins de 65 ans (à la date de fin du bail) est protégé s'il répond aux 2 conditions suivantes :

Il a à sa charge une personne âgée de plus de 65 ans (à la date de fin du bail)

Le montant cumulé des ressources (à la date où il prend possession de la lettre de congé) de toutes les personnes vivant dans le logement est inférieur aux montants suivants :

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Île-de-France

Nombre de personnes	Types de personnes	Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	Situation particulière : Jeune couple			
2	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	1 personne seule avec 1 personne à charge			
	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
3	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
4	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
6 et plus	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf si le propriétaire est dans au moins 1 des cas suivants :

Il a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)

Il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures au même montant maximum

Il propose au locataire, pendant la durée du préavis, une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, et elle est située à proximité.

Définition d'une solution de relogement située à proximité

Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Le locataire de plus de 65 ans (à la date de fin du bail) est protégé si ses ressources (à la date de notification) sont inférieures aux montants suivants :

Locataire protégé : montant de revenus à ne pas atteindre durant les 12 mois précédant la notification du congé

Île-de-France

Nombre de personnes	Types de personnes	Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	26 687 €	26 687 €	23 201 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	39 885 €	39 885 €	30 984 €
	2 personnes	39 885 €	39 885 €	30 984 €
2	Situation particulière : Jeune couple			
	2 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	52 284 €	47 944 €	37 259 €
3	1 personne seule avec 1 personne à charge			
	3 personnes	52 284 €	47 944 €	37 259 €
	Situation particulière : 3 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	62 424 €	57 429 €	44 982 €
4	1 personne seule avec 2 personnes à charge			
	4 personnes	62 424 €	57 429 €	44 982 €
	Situation particulière : 4 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité	74 271 €	67 984 €	52 915 €
5	1 personne seule avec 3 personnes à charge			
	5 personnes	74 271 €	67 984 €	52 915 €
	Situation particulière : 1 personne avec 4 personnes à charge	83 575 €	76 504 €	59 636 €
6 et plus	5 personnes, dont au moins 1 a la carte mobilité inclusion invalidité			
	6 personnes	83 575 €	76 504 €	59 636 €
6 et plus	Par personne supplémentaire	+ 9 313 €	+ 8 524 €	+ 6 652 €

Rappel

Les communes limitrophes de Paris sont : Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-Sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

Si tel est le cas, le renouvellement du bail est automatique, sauf si le propriétaire est dans l'un des cas suivants :
Il a plus de 65 ans (à la date de fin du bail)
Il a des ressources (à la date où le locataire prend possession de la lettre de congé) inférieures aux mêmes montants maximum
Il propose au locataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, et elle est située à proximité.

Définition d'une solution de relogement située à proximité

Si la commune est divisée en arrondissements, le nouveau logement doit se situer dans le même arrondissement ou dans les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement.

Si la commune est divisée en cantons, le nouveau logement doit se situer dans le même canton, ou dans un canton limitrophe appartenant à la même commune ou à une autre commune divisée en canton.

Dans les autres cas, le nouveau logement doit se situer dans un rayon de 5 km.

Que faire en cas de congé frauduleux ?

Le propriétaire doit respecter le motif pour lequel il a donné congé au locataire. S'il ne le fait pas, il a donné un congé frauduleux au locataire.

Le locataire peut contester le motif du congé (préavis) donné par le propriétaire.

Pour cela, il doit avoir la preuve que le propriétaire n'avait pas l'intention de vendre le logement (par exemple, le prix de vente du logement est excessif).

Il doit ensuite saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement. Il doit demander au juge de lui accorder des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

Le juge peut décider de condamner en outre le propriétaire à payer une amende pénale de 6 000 € maximum (30 000 € maximum lorsque le propriétaire est une personne morale).

En cours de bail (avec locataire occupant)

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 urbail 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

- Quelles sont les règles d'un bail mobilité ?
- Le propriétaire d'un logement loué peut-il le vendre en cours de bail ?
- Quelles différences entre location vide et location meublée ?
- Propriétaire : quelles sont les règles de location d'un logement meublé ?
- Bail d'habitation : peut-on envoyer son congé (préavis) par mail ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Achat ou vente d'un logement
- Location immobilière : fin du bail
- Préavis et formalités du congé donné par le propriétaire (bailleur)

Où s'informer ?

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



AGGLOMÉRATION

Comment faire si...

J'achète un logement

Je veux obtenir un crédit immobilier

Et aussi...

- Achat ou vente d'un logement
- Location immobilière : fin du bail
- Préavis et formalités du congé donné par le propriétaire (bailleur)

Textes de référence

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 15
Logement vide
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-8
Logement meublé (cas général)
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-13
Bail mobilité



AGGLOMÉRATION

URL de la page : <https://www.luberonmontsdevaucluse.fr/service-public/particuliers/?xml=F35784>