



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

Vérfifié le 15 juillet 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Oui, le propriétaire d'un logement loué peut vendre ce logement, même s'il est habité par un locataire. Le locataire reste dans les lieux et voit son bail se poursuivre aux mêmes conditions avec le nouveau propriétaire. Le nouveau propriétaire doit informer le locataire de ses coordonnées.

Logement vide

Oui, le propriétaire d'un logement loué vide (c'est-à-dire loué sans mobilier) peut mettre en vente ce logement, même s'il est habité par un locataire.

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 (exemple : mise en vente de l'immeuble).

Lorsque le logement est vendu à un nouveau propriétaire

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 lui devra lui restituer le dépôt de garantie (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) si la location prend fin.
- La caution n'est pas libérée de son engagement, sauf clause contraire dans l'acte de cautionnement.

Lorsque le nouveau propriétaire veut habiter le logement ou le vendre à son tour

Lorsque le nouveau propriétaire veut habiter le logement ou le vendre à son tour, il doit parfois respecter un délai spécifique avant de donner son préavis (congé) au locataire en place (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) :

Pour habiter le logement

Tout dépend de la date de fin du bail qui est en cours au moment de l'achat du logement par le nouveau propriétaire (date de signature de l'acte authentique).

Plus de 2 ans après l'achat

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

Moins de 2 ans après l'achat

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

Pour vendre le logement

Tout dépend de la date de fin du bail qui est en cours au moment de l'achat du logement par le nouveau propriétaire (date de signature de l'acte authentique).

Plus de 3 ans après l'achat

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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>).

Moins de 3 ans après

Le nouveau propriétaire peut donner son préavis (congé) à l'issue de la 1^{ère} reconduction tacite ou du 1^{er} renouvellement 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34210>).

Logement meublé

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

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).

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 lui devra lui restituer le **dépôt de garantie** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269>) si la location prend fin.
- La caution n'est pas libérée de son engagement, sauf clause contraire dans l'acte de cautionnement.

Textes de loi et références

- Code civil : article 1743 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020616195&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000020616195&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039369598/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039369598/)
Logement vide et meublé : obligation d'information du locataire par le nouveau bailleur
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 15 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/) (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/)
Logement vide : délais à respecter par le nouveau bailleur pour un congé de vente ou reprise pour habiter
- Arrêté du 13 décembre 2017 sur la notice d'information relative aux obligations du bailleur et voies de recours et d'indemnisation du locataire [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036236664/) (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000036236664/>)
Logement vide (Congé pour habiter : 2-1, Congé pour vendre : 2-2)