

Service-Public.fr

Le site officiel de l'administration française

Votre abonnement a bien été pris en compte


Vous serez **alerté(e) par email** dès que la page « **Vendre un logement mis en location : quelles sont les règles ?** » sera mise à jour significativement.

Vous pouvez à tout moment supprimer votre abonnement dans votre compte service-public.fr (<https://www.service-public.fr/compte/mes-alertes>) .

Être alerté(e) en cas de changement

Ce sujet vous intéresse ?

Connectez-vous à votre compte et recevez une **alerte par email** dès que l'information de la page « **Vendre un logement mis en location : quelles sont les règles ?** » est mise à jour.

 S'abonner ([https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?
targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F35784/abonnement](https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F35784/abonnement))

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

Vérfié le 04 mai 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lorsque le propriétaire veut mettre en vente un logement habité par un locataire, il a 2 possibilités : attendre la fin du bail ou vendre le logement en cours de bail. Selon le type de logement, vide (c'est-à-dire loué sans meubles) ou meublé, les règles à respecter sont différentes.

Vide

À la fin du bail

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

Donner congé au locataire

Le propriétaire peut donner congé (préavis) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) au locataire pour la date du fin du bail. La lettre de congé doit indiquer le motif du congé, c'est-à-dire . 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 (contenu de la lettre, délai de préavis... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>)). Sinon le locataire peut contester le congé devant le juge.

Mais le propriétaire ne peut pas donner congé au locataire, dans certaines situations :

Lorsque le locataire est âgé et qu'il a de faibles revenus, le locataire est protégé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>). Le propriétaire ne peut pas lui donner congé ou ne peut le faire qu'à des conditions particulières.

Lorsque le propriétaire a récemment acheté le logement habité par un locataire, il ne peut pas donner congé à la fin du bail. 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.

Si le propriétaire donne congé au locataire pour un motif 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 _____).

Offre de vente au locataire

Le _____ vaut offre de vente au locataire. Le locataire peut se porter acheteur du logement.

Droit de préemption du locataire

Le locataire bénéficie d'un _____. 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 lorsque un _____ du propriétaire se porte acheteur du logement, pour l'habiter (résidence principale) pendant au moins 2 ans après la fin du préavis.

Acceptation de l'offre de vente

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

Si le locataire accepte la vente, il doit :

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 par le propriétaire et un autre acheteur est annulée.

À partir de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire, le locataire a un délai de 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 l'expiration 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 :

Il adresse un refus au propriétaire

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

Il 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 souhaite pendant 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

Le propriétaire peut mettre en vente le 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 _____, 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
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, il doit parfois respecter un délai spécifique avant de donner congé (son préavis) au locataire en place (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32001>) _____.

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

Meublé

À la fin du bail

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

Donner congé au locataire

Le propriétaire doit donner congé (son préavis) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>) au locataire pour la fin du bail. Mais le propriétaire peut en être empêché, lorsque le locataire est âgé de moins de 65 ans (selon l'âge et les ressources du locataire).

À noter

Le propriétaire d'un logement loué avec un bail mobilité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>) n'a pas besoin de donner congé (préavis) au locataire pour la fin du bail.

Cas général

La lettre de congé doit indiquer le motif du congé (article 6 de la loi n° 2007-1197 du 22 août 2007). 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 règles relatives au contenu de la lettre, délai de préavis... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>). Sinon, le locataire peut contester le congé devant le juge.

Locataire protégé (moins de 65 ans)

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 sont inférieures aux montants suivants :

Montant des revenus 2020 à ne pas dépasser - bail conclu en 2022

Nombre de personnes	Types de personnes	Île-de-France		
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	24 316 €	24 316 €	21 139 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	36 341 €	36 341 €	28 231 €
	2 personnes	36 341 €	36 341 €	28 231 €
2	Situation particulière : - 2 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité - 1 personne seule avec 1 personne à charge	47 639 €	43 684 €	33 949 €
	3 personnes	47 639 €	43 684 €	33 949 €
	Situation particulière : - 3 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité - 1 personne seule avec 2 personnes à charge	56 878 €	52 326 €	40 985 €
3	4 personnes	56 878 €	52 326 €	40 985 €
	Situation particulière : - 4 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité - 1 personne seule avec 3 personnes à charge	67 672 €	61 944 €	48 214 €
	5 personnes	67 672 €	61 944 €	48 214 €
4	Situation particulière : - 1 personne avec 4 personnes à charge - 5 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité	76 149 €	69 707 €	54 338 €
	6 personnes	76 149 €	69 707 €	54 338 €
	Par personne supplémentaire	+ 8 486 €	+ 7 767 €	+ 6 061 €

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 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 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.

Locataire protégé (plus de 65 ans)

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

Montant des revenus 2020 à ne pas dépasser - bail conclu en 2022

Nombre de personnes	Types de personnes	Île-de-France		
		Paris ou ville limitrophe de Paris	Autre commune	Autre région
1	1 personne seule	24 316 €	24 316 €	21 139 €
	1 personne seule ayant la carte mobilité inclusion invalidité	36 341 €	36 341 €	28 231 €
	2 personnes	36 341 €	36 341 €	28 231 €
2	Situation particulière : - _____			
	- 2 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité - 1 personne seule avec 1 personne à charge	47 639 €	43 684 €	33 949 €
	3 personnes	47 639 €	43 684 €	33 949 €
3	Situation particulière : - 3 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité - 1 personne seule avec 2 personnes à charge	56 878 €	52 326 €	40 985 €
	4 personnes	56 878 €	52 326 €	40 985 €
	Situation particulière : - 4 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité - 1 personne seule avec 3 personnes à charge	67 672 €	61 944 €	48 214 €
4	5 personnes	67 672 €	61 944 €	48 214 €
	Situation particulière : - 1 personne avec 4 personnes à charge - 5 personnes dont au moins 1 ayant la carte mobilité inclusion invalidité	76 149 €	69 707 €	54 338 €
	6 personnes	76 149 €	69 707 €	54 338 €
6 et plus	Par personne supplémentaire	+ 8 486 €	+ 7 767 €	+ 6 061 €

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 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.

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 _____ 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 _____).

En cours de bail

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

Le bail mobilité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>)

Cas général

Le locataire peut acheter le logement qu'il habite, mais il n'est pas prioritaire pour le faire. Il n'a pas de _____, 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.

Bail mobilité

Si le propriétaire vend le logement, ou s'il le cède gratuitement, durant le _____, 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.

Textes de loi et références

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 15
• (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042193498/)
Logement vide

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-8
• (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009719/)
Logement meublé

Questions ? Réponses !

• Quelles sont les règles d'un bail mobilité ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>)

• Le propriétaire d'un logement loué peut-il le vendre en cours de bail ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32001>)

• Quelle sanction s'applique en cas de préavis frauduleux du propriétaire ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362>)

• Location meublée ou vide : quelles différences ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165>)

• Quels sont les différents types de location d'un logement meublé ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>)

• Bail d'habitation : peut-on envoyer son préavis (congé) par mail ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31631>)

Voir aussi

• Achat ou vente d'un logement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N23245>)
Service-Public.fr

• Location immobilière : fin du bail (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N339>)

Service-Public.fr

Préavis et formalités du congé donné par le propriétaire (bailleur)(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>)

- Service-Public.fr