
<https://www.anil.org/parole-expert-location-vente-logement-propretaire/>

Accueil / Parole d'expert / Achat-vente immobilière / Propriétaire bailleur : comment vendre un logement qui est en location ?

Propriétaire bailleur : comment vendre un logement qui est en location ?

À jour au 18 janvier 2022

Un propriétaire bailleur, peut-il demander à son locataire de quitter son logement, car il souhaite le vendre ? Doit-il respecter des procédures pour prévenir son locataire ? Quels sont les droits du locataire ?

Est-ce possible de vendre un logement occupé par un locataire ?

Oui, un [propriétaire bailleur](#) peut vendre son logement mis en location, mais sous certaines conditions !

Deux options s'offrent à lui :

- il peut attendre [la fin du bail](#) et délivrer un congé pour vendre à son locataire. Cela lui permettra de vendre son logement vide, sans locataire ;
- il peut décider, à tout moment, de vendre son logement qui reste occupé par le locataire.

Comment informer le locataire de la mise en vente du logement ?

Si le propriétaire choisit de vendre le logement vide (sans qu'un locataire ne soit dans le logement), [un congé pour vendre](#) devra **obligatoirement être adressé au locataire** par lettre recommandée avec accusé de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre, **au minimum 6 six mois avant l'expiration du contrat de bail**.

Par exemple :

Un contrat de bail pour un appartement vide est signé le 15 mars 2019 pour une durée de 3 ans. Dans ces circonstances, le propriétaire bailleur doit obligatoirement donner congé à son locataire avant le 15 septembre 2021. **Si ce n'est pas le cas**, le contrat du locataire sera reconduit automatiquement et **le bailleur vendra le logement occupé**. En cas de congé, le locataire devra avoir libéré le logement le 15 mars 2021.

Le saviez-vous ?

Pour une [location vide](#), le locataire a un [droit de préemption](#) sur le logement : ce qui signifie qu'il est prioritaire pour l'acheter. **Le congé pour vendre doit contenir une offre de vente faite au locataire, qui a deux mois pour répondre.**

Pour une [location meublée](#), il s'agit de la même procédure que pour une location vide. **Cependant, [le congé pour vendre](#) devra obligatoirement être adressé au locataire au minimum trois mois avant l'expiration du contrat de bail.**

À retenir

Le droit de priorité n'existe pas s'il s'agit d'une location meublée, ou si le propriétaire vend le bien occupé.

Si le propriétaire décide de vendre le bien occupé, le nouveau propriétaire devra adresser ses coordonnées au locataire. **Il devra également lui restituer son [dépôt de garantie](#)** lorsque le contrat de bail prendra fin. Le contrat de bail se poursuivra alors dans les mêmes conditions avec le nouveau propriétaire.

[En savoir plus](#)

[Retour à la rubrique "Parole d'expert"](#)