

Avenant au contrat de bail lors du changement de propriétaire (+ modèle de lettre gratuit)

Description

En principe, un [contrat de location](#) en cours ne peut pas être modifié. Dans certains cas néanmoins, il est possible d'ajouter un [avenant au contrat de bail de location en cas de modification de charge](#) ou changement de propriétaire, par exemple. Il s'agit d'une convention écrite constituant l'accessoire du contrat de location initial et ayant pour objet la modification des modalités des engagements du bailleur et du locataire. Cet acte juridique est-il nécessaire en cas de changement de propriétaire ? Par ailleurs, quelle est la procédure à suivre lors de la vente du bien immobilier avant le terme fixé dans le contrat ? Revue de détails.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Rappel : qu'est-ce qu'un avenant au contrat de bail ?

Le **contrat de bail**, également **connu sous le nom de contrat de location**, n'est pas modifiable en soit. Pour rappel, cet **acte juridique contient les mentions suivantes :**

- Coordonnées du propriétaire ;
- Nom et situation du ou des locataires ;
- **Composition** et destination du logement ;
- Surface habitable ;
- Description du logement et de ses équipements ;
- Montant du dépôt de garantie ;
- Nature et montant des travaux réalisés depuis la fin du dernier bail ;
- **Montant du loyer avec son mode de paiement** et ses règles de révision ;
- **Loyer de référence** et loyer de référence majoré ;
- Montant et date de paiement du dernier loyer appliqué à l'ancien locataire ;
- Date de prise d'effet du contrat ;
- **Durée du bail de location** ;
- Honoraires de l'agence immobilière.

En principe, la modification de l'un des éléments précités nécessite :

- Le consentement du propriétaire et du locataire ;
- La rédaction d'un document annexe appelé [avenant au contrat de location](#).

Comment rédiger un avenant au bail d'habitation ?

L'avenant est établi soit :

- Par [acte sous seing privé](#) sur papier libre ;
- Par **acte authentique**.

Ce document contient les informations et mentions ci-dessous :

- **Identité et signature des parties** : locataire(s) et bailleur ou son mandataire ;
- **Date de signature du bail initial** ;
- Adresse du logement en cours de location ;
- **Modifications apportées au bail** ;
- Date de prise d'effet de l'avenant.

Dans quels cas établir un avenant au bail initial ?

L'[avenant au bail de location pour travaux](#) est nécessaire lorsque ceux-ci ont pour effet d'améliorer le logement. Outre les mentions obligatoires habituelles, ce document contient nécessairement :

- Les loyers temporaire et ajusté ainsi que leur date d'effet ;
- La date de mise en œuvre des travaux ;
- Leur nature et leur durée.

L'établissement d'un **avenant au contrat de location** est aussi nécessaire dans les cas suivants :

- Diminution ou **augmentation du loyer** suite à la sortie ou à l'entrée d'une annexe du logement (garage ou parking) ;
- **Modification des charges** locatives ;
- Ajout ou départ d'un locataire suite à un changement de situation matrimoniale : [avenant au bail suite à une séparation](#) par exemple ;
- **Modification de la date de versement du loyer** ;
- Autorisation de sous-location.

Est-il nécessaire de signer un avenant au contrat de bail en cas de changement de propriétaire ?

La signature d'un avenant au contrat de location n'est pas nécessaire dans les cas suivants :

- **Vente du bien immobilier** : ce qui entraîne le changement du propriétaire bailleur. Dans ce cas, le contrat de bail est automatiquement transféré à ce dernier sans formalisme particulier. Toutefois, il est nécessaire d'aviser le locataire de ce changement.
- **Départ d'un colocataire non remplacé** : uniquement si le contrat de colocation est assorti d'une [clause de solidarité](#). En effet, le colocataire sortant reste tenu au paiement solidaire des loyers et des charges locatives au cours des 6 mois suivant son départ ou jusqu'à son remplacement. La signature d'un avenant risque d'entraîner l'extinction de cette obligation.
- **Mariage du locataire en cours de bail** : son conjoint devient automatiquement cotitulaire du bail. Les époux exercent les mêmes droits sur le logement et sont tenus du paiement solidaire des charges locatives et du loyer.

Il convient d'être plus prudent en cas de [colocation en bail unique](#).

Procédure à suivre en cas de vente du logement pendant le bail

Le propriétaire qui souhaite vendre son bien immobilier dispose de deux options, à savoir :

- **Donner congé au locataire ;**
- Céder le logement loué.

Le congé au locataire

Préalablement à la vente de son bien immobilier, le **propriétaire peut résilier le bail** et donner congé au locataire. Pour un logement appartenant à une SCI ou en indivision, chacun des propriétaires a la possibilité de réaliser cette démarche. Il faut toutefois détenir le pouvoir temporaire ou permanent pour **résilier le contrat de bail au nom de l'ensemble des coindivisaires ou des associés propriétaires.**

Dans tous les cas, il convient de **respecter un délai de préavis** et d'autres **formalités en fonction du type de contrat** pour que le congé soit valable.

Le délai de préavis

Le bailleur a la possibilité de délivrer un congé au locataire uniquement à la date de l'échéance prévue dans le contrat de bail. En outre, il doit respecter un délai minimum de :

- **6 mois** en contrat de location vide, également appelé bail de location non meublée ;
- **3 mois** en contrat de location meublée.

Ce délai de préavis court **à compter de la réception de la lettre** par le locataire.

La lettre de résiliation

Les **mentions obligatoires relatives à la lettre de congé** varient en fonction du type de contrat de bail. S'il s'agit d'une location meublée, il suffit de préciser le **motif de congé**. En revanche, la lettre de résiliation d'un bail de location vide (lettre de résiliation d'un bail étudiant), contient les deux mentions obligatoires suivantes :

- **Prix de vente et mode de paiement** : paiements échelonnés ou au comptant ;
- Description précise de l'objet de la vente : logement, y compris les annexes.

À noter : à compter du 1er janvier 2018, tout congé pour vendre inclut obligatoirement une [notice d'information](#) résumant les obligations du bailleur ainsi que les voies de recours et d'indemnisation du locataire.

Il faut également préciser que le propriétaire doit donner congé :

- **À chacun des signataires du bail** ;
- **À chacun des partenaires de PACS** (pacte civil de solidarité) ou des époux, et ce, même si l'un d'eux est signataire. Cette formalité est obligatoire uniquement si le propriétaire a connaissance de la conclusion du PACS ou du mariage.

À noter : il appartient aux locataires d'informer le bailleur de l'existence du lien les unissant.

Les modes de notification du congé

La lettre de congé est obligatoirement adressée au preneur par l'un des moyens suivants :

- **Acte d'huissier** ;
- Lettre recommandée avec avis de réception (**LRAR**) ;
- Remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Il est fortement recommandé d'opter pour ces deux premiers modes de notification afin d'éviter un éventuel contentieux. Par ailleurs, **si le locataire est absent** et la LRAR renvoyée à l'expéditeur, la délivrance du congé n'est pas valable. Ainsi, il est vivement conseillé de prendre une marge de 30 jours minimum afin d'éviter tout risque de dépassement du délai minimum légal.

Le droit de préemption du locataire

Si le congé est régulièrement délivré, il constitue une **offre de vente au locataire actuel**, à l'exception des ventes entre parents jusqu'au troisième degré inclus :

- Oncle ;
- Neveu ;
- Grands-parents ;
- Arrière-grand-parent.

Ainsi, le locataire d'un logement vide est en droit de l'acquérir en priorité s'il le

souhaite (droit de préemption, également appelé droit de priorité). L'offre de vente reste **valable au cours des 2 premiers mois du préavis** sachant que l'absence de réponse vaut refus d'acheter le bien immobilier concerné. Dans ce second cas, le locataire doit quitter les lieux à la fin du bail.

En revanche, si le preneur accepte l'offre de vente, il est tenu d'en informer le propriétaire :

- Via une LRAR ;
- Dans un délai maximum de 2 mois après la notification du congé.

Il dispose de 2 mois supplémentaires ou de 4 mois (si obtention d'un crédit immobilier) à compter de la date d'envoi de sa réponse pour **procéder à la signature de l'acte de vente**.

À noter : le locataire ne dispose pas d'un droit de préemption si le logement mis en vente est meublé ou inhabitable (en cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril).

La vente d'un bien sans donner congé au locataire

Il est possible de **vendre un logement vide avant l'expiration du bail** sans donner congé au locataire et sans l'informer de cette démarche. À cet effet, le propriétaire doit rechercher un acheteur favorable à l'idée d'acquérir un bien immobilier déjà loué.

Du côté du locataire, l'opération de vente est neutre. Ainsi, il est en droit de **rester dans les lieux et de conserver son bail dans les mêmes conditions que le contrat initial. Aucun droit de préemption n'est accordé**. Néanmoins, le locataire est désormais tenu de verser le loyer au nouveau bailleur.

Le nouveau propriétaire du logement vide peut le vendre ou l'habiter à son tour, à condition qu'il respecte un **délai de carence avant de résilier le contrat de bail en cours**.

Habiter le logement

Deux cas sont à distinguer. Si l'échéance du bail en cours a lieu :

- Plus de **2 ans après la date de l'achat** : le nouveau propriétaire est libre de donner congé au locataire en place à l'échéance du contrat de location.
- **Dans un délai maximum de 2 ans après la signature de l'acte de vente** : il est

possible de résilier le contrat de location à l'échéance, mais le congé prend effet uniquement à l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la date de l'achat.

Vendre le logement

Les formalités à suivre varient en fonction de l'**échéance du contrat de location en cours**. Si celle-ci intervient plus de 3 ans après l'achat, le nouveau bailleur a la possibilité de donner congé au locataire à l'échéance du bail. Quant à la date d'achat, il faut prendre en compte la date de la signature de l'acte authentique. Il convient d'adresser la lettre de congé 6 mois avant l'échéance du contrat de location.

En revanche, si le terme du bail a lieu moins de 3 ans après l'achat, le **nouveau propriétaire doit attendre l'échéance du premier renouvellement** ou de la première reconduction du bail avant de le résilier. Le délai de préavis est fixé à 6 mois avant cette date.

Exception : les locataires protégés

Compte tenu de leur âge et de leurs ressources, **certains locataires sont protégés**. Ainsi, il est interdit de donner congé au preneur âgé de **plus de 65 ans** à la date de l'échéance du bail s'il bénéficie de ressources en dessous d'un certain seuil (entre 20 623 et 74 286 €, voire plus). Cette seconde condition dépend de la composition du foyer (1 à 6 personnes et plus). Les informations détaillées sont disponibles à travers le site du [service public](#).

Cette protection s'applique également aux locataires de **moins de 65 ans** si les deux conditions suivantes sont réunies :

- **Hébergement d'une personne de plus de 65 ans** à l'échéance du contrat de location et fiscalement à charge ;
- Montant de l'ensemble des revenus du foyer inférieur aux mêmes plafonds précités (à la date de notification du congé).

Dans ces deux cas, le [renouvellement du bail de location](#) est automatique. Néanmoins, il existe trois exceptions à cette règle de protection du locataire, notamment si le bailleur :

- A plus de 65 ans à la date du terme du bail ;
- A la possibilité de reloger le locataire ailleurs ;
- Dispose de revenus inférieurs aux mêmes plafonds de ressources à la date de

notification du congé.

Modèle de lettre d'avis de changement de propriétaire

En cas de vente d'un immeuble sans délivrance d'un congé, le nouveau propriétaire doit :

- **Transmettre au locataire ses coordonnées:** nom et adresse ;
- **L'informer sur les modalités de versement du loyer.**

À noter : si la gestion du logement est confiée à une agence immobilière, le propriétaire est uniquement tenu d'informer cette dernière.

Voici un modèle de lettre à notifier au locataire en cas de changement de propriétaire en cours de bail.

[Lettre avenant de contrat de bail changement de propriétaire – Modèle Word gratuit](#)