

Durée du bail de location vide ou meublée

Description

La durée du bail de location varie en fonction de la nature du contrat de bail conclu et de la qualité des parties signataires.

En effet, selon que le contrat de location porte sur une résidence principale ou sur un simple [logement loué vide](#) ou meublé sa durée légale minimale ne sera pas la même. De plus, la qualité du bailleur, personne physique ou personne morale, peut également avoir une incidence.

[Modèles de contrats de location](#)

Quelle est la durée du bail de location pour une résidence principale ?

Si le logement loué constitue la résidence principale des locataires, la durée du bail de location est réglementée par la [loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#).

Conformément à cette loi, une résidence principale est un logement occupé par le locataire ou son conjoint pendant au **moins 8 mois par an**.

Ainsi, si le logement loué est la résidence principale des locataires, en terme de durée du [contrat de location](#), il faut distinguer si ce logement est loué meublé ou vide.

Conformément à l'[article 10 de la loi du 6 juillet 1989](#), la durée de ce contrat est de **3 ans minimum**, lorsque le bailleur est une **personne physique**.

Bon à savoir : le bail est obligatoirement conclu pour une durée minimale de 3 ans si le bailleur est une SCI familiale constituée de parents et alliés jusqu'au 4ème degré, conformément à l'[article 13 de la loi susvisée](#).

En revanche, si le bailleur est une personne morale, le bail est obligatoirement conclu pour une **durée minimale de 6 ans**.

A l'inverse, si le contrat de bail ne porte pas sur une résidence principale, la loi du 6 juillet 1989 n'est pas applicable et les parties peuvent librement choisir la durée. C'est le cas pour les locations saisonnières par exemple.

A noter : malgré des durées minimales de bail imposées pour la résidence principale, il est possible de conclure des baux pour des durées plus longues. Dans tous les cas, le bailleur ne peut pas donner congé pendant la durée du bail et doit attendre son terme.

Quelle est la durée du bail de location vide ?

En termes de bail d'habitation vide ou meublé, la loi fixe une durée minimale pour le contrat. A ce titre, il existe la durée légale minimale de principe, mais également des durées réduites dans certains cas.

La durée de principe

En règle générale, le [bail de location vide](#) est conclu pour une durée de :

- 3 ans si le bailleur est une personne physique ou une SCI familiale ;
- 6 ans si le bailleur est une personne morale (une société).

Les durées énoncées ci-dessus étant des durées minimales, il est tout à fait possible, si besoin, de conclure un bail de location vide d'une durée plus importante.

A l'échéance, le bail est reconduit tacitement pour une même durée ou renouvelé à de nouvelles conditions.

A noter : il est tout à fait possible de conclure un [bail de location entre particuliers](#).

La durée réduite

La [durée du bail de location vide](#) peut être réduite dans certains cas particuliers.

Cependant, afin de bénéficier de cette réduction, le bailleur doit justifier d'un **évènement précis et probable** (mais pas forcément certain).

Par exemple, le motif "raisons familiales" sans indication supplémentaire n'est pas suffisant.

De plus, cet évènement doit justifier la reprise du logement. A ce titre, les motifs suivant ont été admis :

- Un départ à la retraite justifiant la reprise d'un logement ;
- Un retour en France à la suite d'une expatriation.

Attention : en présence d'un événement justifiant la réduction de la durée du contrat de location, la [durée minimale](#) est d'un an.

Dans ce cas, le bailleur doit informer son locataire de la survenance de l'évènement au moins **2 mois avant l'échéance** du contrat.

Si l'évènement visé ne se produit pas ou que le bailleur n'avertit pas son locataire dans les temps, le bail devient automatiquement conclu pour une durée de 3 ans (ou 6 ans si le bailleur est une personne morale).

Zoom : Il est conseillé de faire appel à un professionnel afin de disposer d'un contrat conforme aux réglementations en vigueur. Ainsi, LegalPlace met à votre disposition [un modèle de contrat de location](#). Celui-ci est facilement personnalisable et s'adapte à votre situation, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Quelle est la durée du bail d'habitation meublé ?

A l'instar du bail d'habitation vide, le bail d'habitation meublé doit être conclu pour une durée minimale. Toutefois, dans certaines situations une durée moindre peut être prévue.

La durée de principe

Le [bail de location meublée](#) est obligatoirement conclu pour une durée légale minimale.

En effet, la [durée du bail meublé](#) minimale est **d'un an**. Là encore, puisqu'il s'agit d'une durée légale minimale, le bailleur peut proposer un bail de location meublé avec une durée plus longue.

Comme pour le bail portant sur un logement loué vide, le bail meublé est **tacitement renouvelé pour une durée d'un an** (y compris si le bail est initialement conclu pour plus d'un an) ou est renouvelé à de nouvelles conditions.

Bon à savoir : pour rappel, le logement concerné par un bail de location meublé doit comporter un [inventaire des équipements obligatoires](#). Il doit notamment comporter un réfrigérateur, un four micro-onde et tous les autres éléments afin d'assurer une vie quotidienne décente au locataire.

La durée réduite

Un bail de location peut être conclu pour une **durée inférieure à un an** dans 2 cas seulement :

- Le [bail de location saisonnière](#) : on parle également de [contrat de location meublé de tourisme](#) et dans ce cas, la durée du bail de location se limite à la saison touristique de la région dans laquelle se situe le bien ;
- Le [bail étudiant](#) : il s'agit d'un cas spécifique de logement meublé. En effet, il est encadré par la [loi Alur de 2014](#) et est réservé aux étudiants et conclu pour une durée de 9 mois équivalent à une année universitaire. A la fin des 9 mois, il ne peut pas être tacitement reconduit et prend automatiquement fin.

Attention : afin de valablement conclure un bail étudiant, l'intéressé devra apporter la preuve de son statut d'étudiant.

Quelle est la durée d'un bail de location pour un local à usage commercial ?

Le [bail commercial](#) porte sur un local destiné à l'exercice d'une activité commerciale, agricole ou artisanale.

Ce bail est régi par les [articles L 145-1 et suivants du Code de commerce](#). Ainsi, il est conclu pour une durée minimale de 9 ans.

Toutefois, le locataire bénéficie d'une [période de résiliation triennale](#), d'où l'autre appellation du bail commercial : le bail 3-6-9. Le bailleur dispose également de la faculté de résiliation triennale mais sous des conditions plus strictes.

Attention: si l'une ou l'autre des parties souhaite exercer son droit de résiliation triennale, elle devra respecter un préavis de six mois.

En effet, dans le cadre d'un bail commercial, le locataire bénéficie de la [propriété commerciale](#) qui lui offre un **droit au renouvellement** du bail commercial lorsque ce

dernier arrive à échéance. Si le bailleur refuse le renouvellement du bail commercial, il doit alors verser au locataire une [indemnité d'éviction](#) dont le montant servira à couvrir les éventuels frais de déménagement et d'emménagement dans un nouveau local (le [pas de porte](#) notamment).

Quelle est la durée du bail professionnel ?

Le bail professionnel est destiné aux professions libérales réglementées, telles que les médecins ou les avocats, et les professions libérales non réglementées.

Attention: il n'est pas possible d'utiliser la convention d'occupation précaire pour [déroger au bail professionnel](#).

Ce contrat est conclu pour une **durée minimale de 6 ans**. Il est possible de prévoir contractuellement une durée plus longue, si les parties trouvent cette option plus intéressante.

Néanmoins, le régime des baux professionnels n'offre **pas de droit au renouvellement du bail** pour le locataire.

A noter : les parties peuvent décider de renouveler ou non le contrat de bail en respectant un préavis de six mois avant l'arrivée du terme du contrat. Toutefois, en cas de refus de l'une ou l'autre des parties, aucune indemnité d'éviction ne sera versée à titre de compensation.

La durée des **contrats de location**

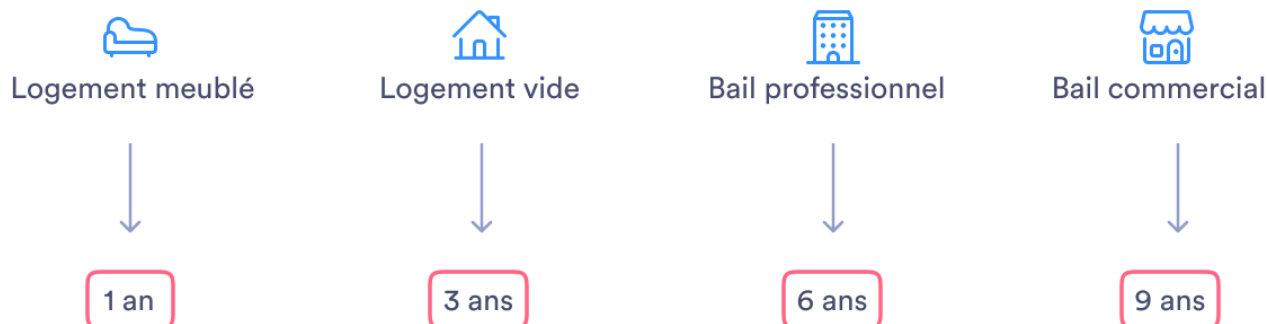
**LegalPlace.**

Tableau récapitulatif des durées des contrats de location

La durée du contrat de location dépend donc du régime légal et réglementaire applicable.

Il y a 2 régimes envisageables, le régime de [droit commun de la location](#) et les régimes spéciaux applicables à certains types de location.

Voici un tableau récapitulatif de la durée du bail de location selon le type de contrat conclu.

Type de bail de location	Location vide (résidence principale)	Location meublée (résidence principale)	Bail saisonnier	Résidence secondaire (vide ou meublé)	Bail commercial et professionnel
--------------------------	--------------------------------------	---	-----------------	---------------------------------------	----------------------------------

Durée minimale du bail	– 3 ans si bailleur personne physique – 6 ans si bailleur personne morale	– 1 an – 9 mois en cas de bail étudiant	Libre, en principe limitée à la saison	Libre	– 9 ans pour le bail commercial – 6 ans pour le bail professionnel
-------------------------------	--	--	--	-------	---

FAQ

Est-il possible de conclure un bail pour un 1 an ?

Pour un logement vide, il est possible de signer un bail de location pour une durée d'un an si un événement le justifie. S'il s'agit d'un logement meublé, la durée minimale du bail est d'un an.

Est-ce qu'un propriétaire peut résilier un bail de location ?

Un propriétaire peut résilier un contrat de bail seulement à son terme en respectant un préavis de 6 mois pour un logement vide et un préavis de 3 mois pour un logement meublé. De plus, il ne peut résilier le bail que pour 3 motifs :

- La vente du bien ;
- La reprise du bien pour y habiter ;
- Un motif légitime et sérieux.

Quand le locataire peut-il résilier un contrat de bail ?

Le locataire peut résilier son contrat de bail à n'importe quel moment et sans justification. Il doit seulement respecter un préavis de 3 mois pour un logement vide et

un préavis d'un mois pour un logement meublé.