

Les modalités de renouvellement du bail de location (vide, meublé)

Description

Le renouvellement du bail de location est automatique dès lors que ni [le locataire](#), ni [le bailleur](#) n'a donné congé à l'autre. Toutefois, le contrat peut être renouvelé de 3 façons différentes : la tacite reconduction, le renouvellement avec augmentation du loyer ou le renouvellement avec modification de la durée du bail de location.

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 !

[Modèles de contrats de location](#)

Quelle est la durée initiale d'un bail de location ?

La loi fixe la [durée minimale des baux de location](#). Cette durée va notamment dépendre du fait qu'il s'agisse d'une location vide ou meublée.

Par ailleurs, il existe des cas exceptionnels dans lesquels les délais légaux de principe ne valent pas.

La durée du bail de location meublée

En principe, la [durée du bail de location meublée](#) (pour une résidence principale) est de **1 an** minimum. Par conséquent, le propriétaire ne peut pas rédiger un contrat de location avec une durée inférieure à 1 an.

Bon à savoir : Le logement constitue la résidence principale du locataire lorsqu'il y vit au moins 8 mois par an.

Néanmoins, il existe **3 types de locations meublées spécifiques** dont la durée est inférieure à la durée légale :

1. Le [bail étudiant](#) : ce bail spécifique, régi par la [loi Alur](#), a une durée de 9 mois correspondant à une année universitaire. Par ailleurs, ce type de contrat n'est pas reconductible. S'ils souhaitent le prolonger, les parties devront nécessairement conclure un nouveau contrat ;
2. Le [bail mobilité](#) : ce contrat de location est conclu pour une durée comprise entre

1 et 10 mois. À l'arrivée au terme de la durée de 10 mois (renouvellement compris le cas échéant), le bail prend nécessairement fin. De plus, les parties ne pourront pas conclure un nouveau bail mobilité pour le même logement. En revanche, elles peuvent tout à fait conclure un contrat de location meublée classique après expiration du bail mobilité ;

3. Le [bail saisonnier](#) : les locations saisonnières sont, par définition, conclues pour de courtes durées.

La durée du bail de location vide

La [durée du bail de location vide](#) demeure sous la réglementation de la [loi du 6 Juillet 1989](#). Ainsi, la loi dispose que la durée minimale du contrat de location vide est de :

- 3 ans lorsque le bailleur est une personne physique ;
- 6 ans pour les bailleurs personnes morales.

Ces délais imposés par la loi correspondent à la **durée minimum**. Cela signifie que les parties peuvent décider de fixer le terme du contrat de location pour une durée supérieure.

Toutefois, si le logement en location n'est pas la **résidence principale du locataire**, alors le contrat de location n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 6 Juillet 1989. En effet, dans ce cas précis, les parties pourront fixer librement la durée du contrat.

Zoom : Rédigez votre [contrat de location](#) avec LegalPlace ! Nous vous proposons des modèles de contrats de location à compléter en ligne en fonction de votre situation. Vous n'avez qu'à choisir le type de contrat qui vous convient, puis à remplir le formulaire. Nos documents sont conformes aux dispositions légales en vigueur. Votre contrat est prêt en quelques clics.

Quels sont les différents types de renouvellement d'un bail de location ?

De manière générale, le contrat de location, qu'il s'agisse d'un contrat de location vide ou meublée, est renouvelable. En réalité, le contrat peut se prolonger automatiquement dans les mêmes conditions que le contrat initial ou être renouvelé à des conditions différentes.

La tacite reconduction du bail de location

La tacite reconduction est un processus juridique selon lequel un contrat **se renouvelle automatiquement** si aucune des parties ne manifeste son envie d'y mettre fin.

La majorité des baux de location se renouvèlent automatiquement.

Dans ce cas, le contrat se poursuit pour une nouvelle période et dans les **mêmes conditions** que le contrat initial. Ainsi, pour les locations meublées d'une durée d'un an, le contrat se poursuit pour une nouvelle période d'un an.

S'il s'agit d'un contrat de location vide de 3 ans, ce dernier se poursuit pour une nouvelle durée de 3 ans.

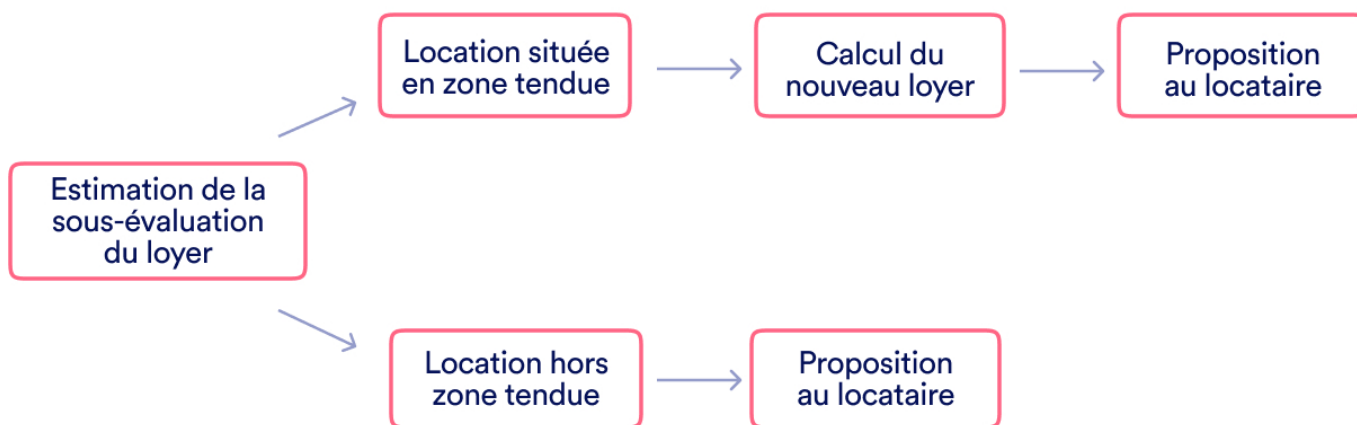
Attention : Le locataire peut mettre fin au contrat de location à tout moment en respectant les [délais de préavis](#) légaux. En revanche, le bailleur ne peut pas résilier un bail en cours. En effet, ce dernier a uniquement la possibilité de ne pas renouveler le contrat. Il devra alors invoquer l'une des raisons explicitement visées par la loi.

Le renouvellement du bail de location avec hausse de loyer

Le bailleur peut renouveler le contrat avec augmentation du loyer. Toutefois, il ne peut le faire que lorsqu'il constate une sous-évaluation du loyer par rapport aux prix du marché. Pour ce faire, le bailleur va devoir respecter une procédure spécifique.

Les démarches à réaliser dépendent de la commune dans laquelle se situe le bien. En effet, il existe un encadrement des loyers spécifique aux [locations en zones tendues](#).

Le renouvellement du **bail de location** avec augmentation du loyer

**LegalPlace.**

Bon à savoir : Les zones tendues correspondent à des secteurs particuliers. Les rapports entre l'offre et la demande y sont très déséquilibrés. En conséquence, ces zones affichent des prix particulièrement élevés.

L'augmentation du loyer en zone tendue

Lorsque le bien en location se situe en zone tendue, le propriétaire doit respecter une **procédure particulière** :

1. Estimer la sous-évaluation du loyer : le propriétaire doit comparer le prix de son loyer avec ceux pratiqués dans les alentours pour des logements similaires. Si le logement se situe dans une ville de plus d'un million d'habitants, le bailleur doit relever au moins 6 loyers de référence. Autrement, il doit en relever au moins 3. Pour chacune de ces références, il devra indiquer nombreuses informations (nom de la rue, existence d'annexes, période de construction de l'immeuble, etc...) ;
2. Calculer le nouveau loyer : le propriétaire calcule le nouveau loyer en fonction des loyers du voisinage. Néanmoins, l'augmentation ne peut pas dépasser la plus élevée des limites entre 50% de la différence entre les loyers pratiqués dans le voisinage et le sien OU une majoration du loyer annuel égale à 15% du coût des travaux ou de la mise aux normes ;
3. Proposer le loyer réévalué au locataire : le bailleur doit faire sa proposition au moins 6 mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de

réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. La lettre de proposition devra contenir l'intégralité de l'[article 17-2 de la loi de 1989](#) recopié, ainsi que le montant du nouveau loyer et la liste des références de comparaison.

L'augmentation du loyer en dehors des zones tendues

Lorsque le bien loué ne se situe pas en zone tendue, le propriétaire doit estimer le montant du nouveau loyer. Là encore, il le fait selon les **règles d'estimation de sous-évaluation du loyer** ci-dessus. Il n'a pas à calculer le montant du nouveau loyer au regard des limites imposées en zones tendues.

Par la suite, il devra également envoyer une proposition au locataire. La lettre devra respecter les mêmes conditions de fond, de forme et de délais qu'en zone tendue.

Attention : L'encadrement des loyers ne concerne pas les logements soumis à la loi de 1948, les logements conventionnés par l'Anah (hors conventions à loyer intermédiaire), les logements sociaux (HLM), les meublés de tourisme et les sous-location.

Le renouvellement du bail de location pour une plus courte durée

Pour les [contrats de location non meublées](#), le propriétaire peut renouveler le bail pour une durée moins longue que celle du contrat initial.

Pour cela, il doit justifier d'un **évènement professionnel ou familial** extraordinaire.

Si un tel évènement permet de justifier que le propriétaire récupère son bien plus tôt, alors il devra donner congé au locataire en respectant des règles précises :

- Avertir le locataire par courrier au moins 6 mois avant la date du terme du bail ;
- Confirmer la survenance de l'évènement par courrier 2 mois avant la fin du bail.

En cas de renouvellement pour une plus courte période, le nouveau contrat devra **indiquer la raison** de cette réduction.

À noter : Le propriétaire doit adresser sa lettre de congé au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, remise en main propre contre récépissé ou acte d'huissier.

Modèle de lettre de renouvellement de bail

Voici un modèle de lettre de renouvellement de bail vide avec augmentation d'un loyer manifestement sous-évalué.

Par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre décharge :

Monsieur,

Nous avons signé un contrat de location d'un appartement vide situé (adresse exacte) le (date de signature du bail) avec une date d'effet le (date d'entrée en vigueur du bail). Ce contrat de 3 ans arrive à échéance le (date expiration du bail).

Le loyer actuel semble manifestement sous-évalué, je vous propose de renouveler ce contrat de location sur la base d'un loyer réévalué à (montant du nouveau loyer proposé). A l'appui de cette demande, j'ai constaté les loyers suivants dans le voisinage pour des logements similaires :

Indiquer plusieurs références détaillées

Je porte à votre connaissance les dispositions de l'article 17-II de la loi du 6 juillet 1989 : « Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire plusieurs choix. Au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 1. Un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de

six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.»

Formule de politesse.

Signature

FAQ

Le bail se renouvelle-t-il automatiquement ?

Souvent, le bail du locataire se renouvelle automatiquement mais ce n'est pas

toujours le cas. Par ailleurs, il existe des situations dans lesquelles le bail n'est pas renouvelable.

Comment renouveler le bail d'un locataire ?

Le bail d'un locataire peut être renouvelé automatiquement, par voie d'avenant ou par la signature d'un nouveau contrat de location.

Le propriétaire est-il autorisé à ne pas renouveler le bail ?

Le propriétaire n'a pas le droit de résilier un bail en cours. En revanche, il est autorisé à ne pas renouveler le bail après son terme dans 3 conditions : s'il doit vendre le bien, s'il doit reprendre le bien pour en faire sa résidence principale ou celle d'un parent proche, ou pour un motif légitime et sérieux.