

Quelle est la durée légale d'un bail de location vide ?

Description

[La durée d'un de bail de location vide](#) est soumis à une réglementation stricte encadrée par la [loi du 6 Juillet 1989](#).

En principe, la durée légale minimale d'un bail de location vide est de 3 ans lorsque le bailleur est une personne physique, et de 6 ans lorsqu'il est une personne morale.

Cette durée légale peut exceptionnellement être réduite.

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 !

[Modèle de bail vide](#)

Quelle est la durée légale d'un bail de location vide ?

La durée légale d'un bail de location vide varie selon que le bailleur soit une personne physique ou une personne morale.

Une durée légale de 3 ans pour le bailleur personne physique

Le bail de location non meublée est régi par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. En vertu de l'[article 10](#) de la présente loi, la durée légale d'un bail de location vide est de **3 ans pour les bailleurs personnes physiques** si le bien constitue la **résidence principale du locataire**.

A noter: La durée légale de trois ans s'applique également pour les SCI familiales qui décident d'habiter le logement dont les membres de la société assurent la gestion ensemble.

Une durée légale de 6 ans pour le bailleur personne morale

En revanche, si le propriétaire-bailleur est une personne morale, alors la durée légale du bail de location vide est allongée à **6 ans**.

A noter: Une personne morale est un groupement bénéficiant d'une personnalité

juridique et détenant des droits et obligations semblables à ceux des personnes physiques. Il s'agit notamment des sociétés.

Ainsi, si aucun congé n'est notifié à l'issue du bail, qu'il émane du locataire ou du bailleur, alors le contrat de bail de location vide est **reconduit tacitement pour la même durée**.

A noter: Peu importe le type de bail de location conclu, en principe, le [décès du propriétaire n'entraîne pas la fin du bail](#). Cependant, les héritiers du propriétaire peuvent décider de mettre fin au bail de location en respectant des conditions très strictes.

Quelles sont les exceptions au principe de la durée légale d'un bail de location vide ?

Tout d'abord, il est tout à fait possible de fixer contractuellement **une durée de bail plus longue** que celle prévue par la loi.

Par ailleurs, si le logement **ne constitue pas la résidence principale** du locataire, alors le bail n'entre pas dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989.

Les parties peuvent donc librement fixer la durée du bail de location vide. Cela peut notamment être le cas pour les **résidences secondaires ou les logements de fonction**.

Dans le cas des résidences secondaires et des logements de fonction, en tant que propriétaire, vous pouvez fixer une **durée ferme** au contrat de bail de location vide. Cela signifie que pendant toute cette durée, le locataire ne pourra pas vous donner congé.

À l'issue du terme du contrat, le bail ne se renouvelle pas et le locataire est tenu de quitter les lieux sans que vous n'ayez besoin de lui notifier votre congé.

Attention : Cette alternative peut toutefois comporter des risques, notamment si votre locataire est défaillant financièrement.

Dans quels cas la durée du bail de location vide peut-elle être réduite ?

Des cas particuliers justifient une durée du bail de location vide **inférieure à 3 ans**.

Toutefois, afin que cette réduction soit valable il faut que **2 conditions** soient réunies:

- la durée du bail **ne peut pas être inférieure à un an** ;
- le bailleur doit justifier **d'un motif légitime tel qu'un événement professionnel ou familial** pour réduire la durée légale du bail d'habitation vide.

Ce motif doit alors impérativement être **inclus dans le bail**.

Dès lors, l'événement doit être **probable**, même si sa survenance n'est **pas certaine**.

Il peut par exemple s'agir :

- D'un départ à la retraite du bailleur ;
- D'un retour en France pour des expatriés.

La notification de cet événement doit être formalisée par **écrit** afin de servir de preuve en cas de litige.

Attention : Pour être valable, la notification de cet événement doit être précise et non équivoque. Le cas échéant, elle pourra être rejetée par les juges du fond en cas de conflit.

Le bailleur est tenu de prévenir le locataire **au moins 2 mois** avant la survenance de l'événement justifiant la durée réduite du bail.

Dans tous les cas, le bailleur **ne pourra pas prévoir une durée inférieure à un an** pour le bail de location vide.

Enfin, si l'événement indiqué ne s'est pas réalisé alors le bail est réputé être un bail de location vide de droit commun d'une durée de 3 ans.

Comment est renouvelé le contrat de bail de location vide arrivé à échéance ?

A échéance, un bail de location vide peut être renouvelé par tacite reconduction ou par un renouvellement à de nouvelles conditions.

Le renouvellement du bail de location vide par tacite reconduction

Si aucune des deux parties au contrat de bail ne souhaite donner son congé, le bail de location vide est **reconduit tacitement** pour la durée légale du contrat de bail vide, c'est-à-dire 3 ans si le bailleur est une personne physique et 6 ans si le bailleur est une personne morale.

A noter: En cas de tacite reconduction, la jurisprudence a spécifié qu'il était possible de prévoir une durée plus longue en insérant une clause à cet effet dans le contrat de bail initial.

Les conditions d'exécution du bail reconduit tacitement sont exactement les mêmes que celles stipulées dans le bail initial.

La poursuite du bail par un renouvellement à de nouvelles conditions

Si le bailleur souhaite modifier l'une des conditions présentes dans le contrat de bail, il devra avoir recours à un **renouvellement**. Il peut notamment le faire lorsqu'il souhaite [procéder à une révision du loyer](#). Dans ce cas, le bailleur doit faire une offre de renouvellement au locataire formalisée par écrit.

Attention : Le [non renouvellement du bail de location](#) à son échéance est un risque que tout locataire doit assumer.

Comment prend fin un bail de location de location vide?

Le congé à l'initiative du bailleur

Le congé du bailleur est strictement encadré par la loi. Contrairement au locataire, le bailleur ne peut donner son congé **qu'à l'issue de la durée du bail** de location vide.

Par ailleurs, le bailleur ne peut donner congé au locataire que s'il remplit l'une de ces **3 conditions** :

- **Le congé pour vendre** : Le bailleur qui décide de mettre en vente le bien loué peut donner congé à son locataire. Toutefois, il convient de noter que le locataire bénéficie d'un [droit de préemption](#), c'est-à-dire que le bailleur doit lui [proposer le bien à la vente prioritairement](#). Le locataire disposera d'un délai de **2 mois** pour répondre à l'offre, faute de quoi le bailleur pourra proposer son offre

à des tiers dans les mêmes conditions (au même prix notamment) ;

- **Le congé pour reprise** : Le bailleur peut donner congé au locataire au terme du contrat de bail de location vide s'il décide de reprendre les lieux pour y habiter lui-même ou ses ascendants, descendants, conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé ou les ascendants/descendants du conjoint, du partenaire de PACS ou du concubin notoire depuis au moins un an ;
- **Le congé pour motif légitime et sérieux**, notamment en cas d'impayés avérés et répétés du locataire ou de troubles du voisinage.

Zoom : LegalPlace vous propose un modèle personnalisé de contrat de location vide. Il s'agit d'un contrat conforme aux dernières lois en vigueur. Grâce à notre assistant juridique intelligent, nous mettons à votre disposition des documents automatisés. Ainsi, vous pouvez [créer votre contrat de location vide](#) entièrement en ligne. Vous n'avez qu'à remplir notre formulaire pour que ce document s'adapte à votre situation et à vos attentes.

Dans tous les cas, le bailleur doit respecter un [préavis de six mois](#) avant l'issue du bail prévue dans les dispositions contractuelles.

Attention : Selon l'âge et les ressources financières du locataire, celui-ci peut bénéficier du statut de [locataire protégé](#). Dans ce cas, le bailleur ne peut pas donner congé au locataire en fin de bail sauf exceptions.

Le congé donné par le locataire

Contrairement au bailleur, le locataire bénéficie du droit de mettre fin au contrat de bail **à tout moment**. Pour ce faire, il doit simplement notifier son congé au bailleur soit par [lettre recommandée avec accusé de réception](#), soit par acte d'huissier, soit par remise en main propre contre récépissé.

Toutefois, le locataire doit respecter le [préavis de location non meublée](#) qui est de **3 mois**.

A noter: Le préavis peut être réduit à un mois si le logement se situe dans une zone dite "[zone tendue](#)". Ce droit a été consacré par la [loi Alur de mars 2014](#).

La mise en oeuvre de la clause résolutoire du bail de location vide

Dans les contrats de baux de location, et notamment les baux de location non meublés, il est possible de prévoir une [clause résolutoire](#) permettant au bailleur de

résilier de plein droit le bail en cours d'exécution, sans intervention judiciaire.

La clause résolutoire vise à **sanctionner des manquements graves** du locataire à ses obligations.

Néanmoins, la clause résolutoire ne peut être mise en œuvre que dans des cas très précis.

Il s'agit notamment des cas suivants :

- Des **impayés** de loyers et/ou de charges;
- Le **non versement du dépôt de garantie** lors de l'entrée du locataire dans logement (si celle-ci est demandée);
- La **non souscription à une assurance** contre les risques locatifs;
- Le **non-respect de la destination du bien** et de la jouissance paisible.

Voici un schéma récapitulatif de la mise en œuvre des clauses résolutoires:

La mise en œuvre de la clause résolutoire



**Non-versement du
dépôt de garantie
lors de l'entrée du
locataire dans le
logement**

**Non-souscription à
une assurance
contre les risques
locatifs**

FAQ

Est-il possible de faire un bail de location vide d'un an ?

Le bail de location vide ne peut pas être inférieur à un an. Même si la durée légale est de 3 ans, il est possible, dans des cas bien particuliers, de conclure un bail d'un an. La durée du bail de location vide peut être réduite pour des motifs professionnels ou familiaux légitimes et probables. Néanmoins, le bailleur est tenu de notifier au locataire la survenance de l'événement au moins 2 mois à l'avance.

Quelle est la durée minimum d'un bail de location vide ?

Le bail de location vide doit être conclu pour une durée minimum de 3 ans lorsque le bailleur est une personne physique, et de 6 ans lorsque le bailleur est une personne morale.

Qu'est-ce qu'un bail de location vide ?

La location d'un logement vide consiste à louer un logement dans lequel il n'y a pas les équipements prévus par loi. Le logement peut être littéralement vide ou comporter quelques équipements. Toutefois, il sera considéré vide dès lors qu'il ne répondra pas aux conditions fixées légalement.