

Quelle est la durée de bail pour les locations meublées ?

## Description

La durée d'un [bail de location meublé](#) diffère selon que la résidence soit la résidence principale du locataire ou non.

Dans le cas d'une résidence principale, la durée minimale du bail meublé est fixée par la loi à un an, tacitement renouvelable.

Exceptionnellement, la durée peut être réduite pour les baux suivants :

- Le bail étudiant
- Le bail mobilité

**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 contrat de location meublée](#)

## Quelle est la durée légale du bail meublé d'habitation ?

La durée légale du bail d'habitation meublé est d'un an mais celle-ci peut être réduite pour un bail étudiant ou un bail mobilité.

### Une durée d'un an pour les résidences principales

Le bail de location meublée d'une **résidence principale** est en principe conclu pour une durée d'**un an**. Il n'est pas possible de prévoir une durée inférieure lorsqu'il s'agit de la résidence principale du locataire.

Une résidence est qualifiée de résidence principale lorsque le locataire y réside effectivement et habituellement pendant au moins 8 mois par an.

**A noter :** Dans le cas d'un bail d'habitation non meublé, la durée minimale du bail est de 3 ans.

Les seuls cas où une **durée inférieure à 1 an** est envisageable sont :

- le bail étudiant
- le bail mobilité
- les locations saisonnières

Si à l'arrivée du terme d'un an, aucune des deux parties, le locataire ou le bailleur, ne donne congé, alors ce contrat sera prolongé par **tacite reconduction**. Le bail se trouve alors prolongé pour une nouvelle durée d'un an.

**Zoom** : Le bail de location meublée peut être rédigé par acte authentique, c'est-à-dire par [bail notarié](#), ou [entre particuliers](#). LegalPlace propose un modèle de [bail de location meublée](#). Rédigé par des professionnels du droit, il suffit de télécharger et imprimer le formulaire. Adapté à votre situation, en répondant à un questionnaire, les clauses s'insèrent automatiquement dans le contrat. Ainsi, votre modèle sera plus conforme qu'un simple exemple de contrat de location vierge.

## Une durée de neuf mois pour le bail étudiant

Le bail étudiant d'une location meublée est un **bail de location meublé spécifique**, réglementé par la [loi Alur de 2014](#). En effet, par exception, la durée minimale d'un [bail étudiant](#) est de **9 mois**.

Face à un locataire étudiant, le bailleur peut décider de conclure différents types de baux:

- Un bail de location meublée classique
- Un bail étudiant
- Une location de chambre chez l'habitant
- Un bail de location non meublée

Toutefois, il est important de souligner que dans le cas d'un bail étudiant meublé, il ne peut **pas y avoir de tacite reconduction**. Le contrat prend alors automatiquement fin à la suite des 9 mois, sans qu'il soit nécessaire que le bailleur ou le locataire donne congé.

Cependant, si le locataire étudiant souhaite se défaire de la relation contractuelle avant la fin des 9 mois, il peut en **informer son bailleur** en respectant un [préavis](#) d'un mois.

Si les parties souhaitent poursuivre leur relation contractuelle, il faudra conclure un

---

nouveau bail de location.

## Une durée allant de 1 à 10 mois maximum pour le bail mobilité

En cas de besoin de logement ponctuel, le locataire et le bailleur peuvent conclure **un bail mobilité**. Un tel bail est fréquemment proposé lorsque le locataire est en formation professionnelle, en contrat d'apprentissage, en stage, etc.

Dans ces conditions, **le bailleur fixe librement** la durée du bail entre 1 et 10 mois en fonction des besoins du locataire.

A la fin de la durée initialement fixée, le bail **s'arrête automatiquement** sans que le bailleur ne soit dans l'obligation légale de délivrer congé à son locataire.

De plus, le bail ne peut pas être renouvelé avec le même locataire. Il est toutefois possible de le prolonger si la durée initiale était inférieure à 10 mois et qu'en comprenant le renouvellement, **la durée totale ne dépasse pas 10 mois**.

## La durée du bail des autres logements meublés

Hors les cas des baux meublés évoqués précédemment, la durée du bail meublé est **librement fixée par le bailleur**. Il n'y a pas de règle quant à la durée du bail et son renouvellement.

Enfin, concernant les [locations saisonnières](#) meublées, la durée du bail est généralement égale à celle de la saison et ne constitue jamais la résidence principale du locataire.

## Comment renouveler un bail de location meublée après l'expiration de son terme ?

Après l'expiration du terme, un contrat de location meublée peut se poursuivre de 2 manières: par tacite reconduction ou par un renouvellement à de nouvelles conditions.

### La poursuite du bail par tacite reconduction

Elle a lieu lorsque le contrat de bail arrive à son terme et qu'aucune des parties ne se manifeste. Par ce simple fait, le contrat est reconduit pour une nouvelle période d'un an.

## La poursuite du bail par un renouvellement à de nouvelles conditions

C'est le cas lorsque le bailleur propose au locataire de poursuivre le contrat après l'arrivée du terme mais à de nouvelles conditions. Dans ce cas, il doit informer le locataire au moins 3 mois avant le terme du contrat de bail. Le locataire peut alors accepter ou refuser la proposition de renouvellement faite par le bailleur.

En cas d'acceptation de la part du locataire, le contrat est renouvelé pour un an aux termes des nouvelles conditions. En cas de refus de la part du locataire, le bail sera reconduit pendant un an aux conditions antérieures.

## Comment mettre fin au bail de location meublée ?

Afin qu'un bail d'habitation meublée prenne fin à l'expiration de son terme, le locataire ou le bailleur doit nécessairement donner congé suivant un formalisme établi.

### **Bail signé avant le 24 mars 2014**

Les contrats de location meublée signés avant cette date ne sont pas expressément soumis à un formalisme particulier.

Toutefois, il est fortement conseillé de donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cela permettra de disposer d'une preuve du congé en cas de litige.

### **Bail signé à partir du 24 mars 2014**

Pour les contrats de locations meublée signés après l'entrée en vigueur de la loi Alur du 24 mars 2014, il est possible de délivrer congé par :

Lettre recommandée avec accusé de réception

Courrier remis en main propre à la partie concernée contre récépissé ou émargement

Par un acte d'huissier

La date de notification du congé représente le point de départ du délai de préavis à respecter.

En fonction de la forme de notification, la date prise en considération pour le calcul de ce délai peut varier.

1. Si la notification a lieu par lettre recommandée avec accusé de réception, la date sera le **jour de la réception de la lettre**
2. Si la notification est faite grâce à un courrier remis en main propre, alors la date retenue sera la **date de remise en main propre**
3. Enfin si la notification a lieu par acte d'huissier, la date sera celle de la **signification de l'acte d'huissier à la personne concernée**

## La délivrance du congé donné par le locataire

Lorsque le locataire décide de mettre fin au contrat de location meublée en donnant congé à son bailleur, il doit absolument respecter **un préavis d'un mois** afin que son congé soit valable.

Deux principes régissent le congé donné par le locataire à son bailleur:

- Il peut donner congé à son bailleur **à tout moment du contrat** : qu'importe la durée du bail (1 an ou 9 mois) le locataire peut mettre fin au bail à tout moment avant la survenance du terme. Qui plus est, aucune clause contraire ne peut l'en empêcher
- Il doit respecter **un préavis d'un mois**: durant cette période il reste redevable du loyer et des charges

**A noter**: le locataire n'est pas redevable de ces sommes si un nouveau locataire s'installe avant l'écoulement entier du préavis et avec l'accord du bailleur.

## La délivrance du congé donnée par le bailleur

Le bailleur peut également [mettre fin au bail](#) de location meublée.

Toutefois le bailleur est soumis à d'autres conditions que celles auxquelles est soumis le locataire.

1. **Le congé doit être délivré uniquement pour le terme du contrat.**  
Contrairement au locataire, le bailleur ne peut mettre fin au bail de location meublée qu'au terme du bail. Donc, si le locataire ne donne pas congé en cours

d'exécution du bail, le contrat de location ne pourra pas prendre fin avant la survenance du terme.

2. **Le bailleur doit respecter un préavis de 3 mois avant la survenance du terme du contrat.** La période de préavis commence à la date de notification ou de remise effective du congé au locataire. Le locataire peut alors quitter le logement avant l'expiration des 3 mois. Dans ce cas, il ne sera pas redevable des charges durant la période ou il n'a pas occupé logement.
3. **Le bailleur peut donner congé au locataire pour un motif autorisé par la loi.** Ces motifs sont au nombre de 3 : la reprise du logement pour y habiter, la vente du logement par le bailleur ou pour un motif légitime et sérieux. Dans ces 3 cas, une lettre de résiliation conforme doit être rédigée.

Le bailleur peut donner congé au locataire s'il souhaite reprendre le logement loué **pour y habiter** lui même, pour son conjoint, son partenaire, son concubin depuis au moins un an, ses ascendants et descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou concubin

**Si le bailleur décide de vendre son logement**, le locataire ne bénéficiera d'aucun [droit de préemption](#). Il ne disposera pas du droit de pouvoir acheter le logement en priorité, contrairement à la possibilité octroyée au locataire d'un [logement non meublé](#).

Il est également possible pour le bailleur de donner congé au locataire pour **un motif légitime et sérieux**. Cela peut notamment être l'inexécution par le locataire de ses obligations (non respect des clauses du contrat de location par exemple).

## La protection des locataires de plus de 65 ans

Face à un locataire de plus de 65 ans et ne dépassant pas un certain plafond de ressources, la possibilité offerte au bailleur de délivrer congé est soumise à des strictes conditions:

- Le bailleur doit faire **une offre de relogement au locataire**: le logement proposé doit correspondre aux besoins et aux capacités financières du locataire âgé et disposant de revenus modestes
- Le bailleur doit proposer un logement **situé dans un certain périmètre géographique** : le logement doit se situer dans le même arrondissement ou la même commune, ou a minima dans un arrondissement ou une commune limitrophe

**A noter** : La même obligation de relogement existe lorsque le locataire lui-même n'est pas âgé de plus de 65 ans avec de faibles ressources mais qu'il a à sa charge une

personne dans cette situation et qui habite dans le logement. Dans ce cas, le montant des ressources pris en compte est le montant cumulé des ressources de l'ensemble des personnes vivant dans le logement.

**A titre exceptionnel**, le bailleur peut donner congé à son locataire âgé de plus de 65 ans et disposant de faibles ressources sans lui proposer un logement adapté si le bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans ou s'il dispose lui-même de ressources modestes.

**A noter** : Une loi encadre la location d'un logement lorsque le bailleur est une SCI familiale et qu'il souhaite donner congé pour reprise du logement par l'un de ses associés âgé de plus de 65 ans.

## FAQ

### Quelle durée légale minimale pour un bail?

La durée d'un bail varie selon que la location soit vide ou meublée. Le contrat de location vide est conclu pour une durée de 3 ans. Quant à la durée du bail d'une location meublée, celle-ci varie selon qu'il s'agisse d'une location meublée classique ou d'un bail étudiant. Un contrat de location meublée classique est conclu pour une durée d'un an minimum alors que la durée minimale d'un bail étudiant est de 9 mois.

### Quelle est la durée de préavis pour un logement meublé?

A tout moment, le locataire peut rompre le contrat s'il respecte une durée de préavis d'un mois. Ce préavis est obligatoire pour tous les types de baux d'habitation meublés. En revanche, si le bailleur souhaite résilier le bail il ne pourra le faire qu'à la survenance du bail et il devra respecter un préavis de 3 mois.

### Quelle est la différence entre une location meublée et une location non meublée?

Une location meublée est définie par la loi Alur de 2014 comme étant un logement décent avec un mobilier suffisant afin de permettre au locataire de dormir, manger et

vivre normalement au regard des exigences de la vie quotidienne”. A l’inverse, une location est considérée non meublée si elle ne répond pas aux critères susvisés.