

Quelle est la durée minimale d'un bail d'habitation vide ?

Description

La durée du bail d'habitation vide est encadrée par la [loi du 6 Juillet 1989](#). Cette règle de droit s'applique obligatoirement dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire.

Dans ce cas, la durée minimale d'un [bail d'habitation vide](#) (ou non meublée) est de 3 ans lorsque le bailleur est un particulier et de 6 ans lorsque le bailleur est une personne morale (une société par exemple).

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 de location](#)

Quelle est la durée légale minimale d'un bail d'habitation non meublée ?

La durée minimale du bail d'habitation variera selon que le bailleur soit une personne physique ou que le bailleur soit une personne morale.

La durée du bail d'habitation lorsque le bailleur est une personne physique

La [durée minimale du bail d'habitation d'un logement vide](#) (ou non meublé) imposée par la loi, lorsqu'il s'agit de la **résidence principale du locataire**, est de **3 ans** lorsque le bailleur est une personne physique.

Zoom : LegalPlace vous propose un modèle personnalisé de [contrat de location vide](#). Vous n'avez qu'à remplir notre formulaire en ligne pour que ce document s'adapte à votre situation et à vos attentes.

Ainsi, lorsque le contrat de bail arrive au terme de ses 3 ans, son renouvellement est automatique. En effet, il s'agit d'un contrat dont le [renouvellement](#) s'effectue par **tacite reconduction**.

Toutefois, le locataire peut quitter le logement à tout moment en respectant un **préavis de 3 mois minimum** ou **d'un mois** dans certaines zones géographiques particulières, dites des "[zones tendues](#)".

Quant au bailleur, il ne peut donner congé à son locataire que dans 3 situations :

- Le congé pour reprise afin d'habiter lui même le logement ou pour loger sa famille;
- Le congé pour motif légitime et sérieux ;
- Le congé pour vendre.

Il devra alors respecter le [délai de préavis fixé par la loi](#) qui est d'au moins 6 mois pour les locations vides. Le bailleur devra donc délivrer le congé au locataire **au moins 6 mois avant la fin du contrat de bail**.

Le congé donné par le propriétaire ne signifie pas qu'il peut récupérer son logement avant l'échéance du contrat de location. Ce congé signifie simplement que le contrat ne sera pas renouvelé à l'arrivée de son terme.

En effet, le propriétaire **ne peut pas exiger du locataire qu'il quitte le logement** avant la fin de son contrat. Néanmoins, le locataire peut tout à fait quitter le logement et rendre les clés à son bailleur avant la fin du préavis de 6 mois imposé, et donc avant la fin du bail.

A noter: Rien n'empêche le bailleur de conclure un contrat de bail d'une durée supérieure à 3 ans. En effet, il s'agit de la durée minimale. Toutefois, si un bail est conclu pour 4 ou 5 ans par exemple, une fois arrivé à son terme, celui-ci se renouvelle pour une durée de 3 ans.

La durée du bail d'habitation lorsque le bailleur est une personne morale

Lorsque le bailleur est une personne morale, la durée minimale du contrat de bail est de **6 ans** pour une location vide.

Attention: La durée du bail d'habitation conclu par une [Société Civile Immobilière familiale](#) (SCI familiale) est également fixée à 3 ans malgré le fait que le bail soit conclu par une personne morale.

Comme pour la location non meublée, dont le propriétaire est une personne physique, le contrat de location vide liant un bailleur personne morale à son locataire est également **reconductible tacitement**, cette fois **tous les 6 ans**.

Bon à savoir: Que le bailleur soit une personne physique ou une personne morale, la durée du bail d'habitation non meublée n'est pas réglementée lorsque le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire.

Durée minimale du bail d'habitation

Bailleur personne physique
+ résidence principale



3 mois

Bailleur personne physique hors
bail résidence principale



1 mois

Bailleur personne morale
(sauf SCI familiale)



6 mois

LegalPlace.

Dans quel cas peut-on fixer librement la durée du bail d'habitation ?

Dans le cas où le bail d'habitation concerne un logement qui **n'est pas la résidence principale** du locataire, sa durée n'est pas réglementée.

En effet, la durée du bail habitation qui ne porte pas sur la résidence principale du locataire n'est plus indiquée dans la loi du 6 juillet 1989. Sa **durée est donc libre**.

A titre d'exemple, cela peut être le cas pour les logements suivants :

- Une résidence secondaire;
- Un logement de fonction;

- Un “pied à terre” dans une autre ville pour des raisons professionnelles, etc...

Pour ces types de baux, la durée est librement convenue par un **accord entre le bailleur et le locataire**, en fonction de leurs besoins respectifs.

Le bailleur pourra donner congé à son locataire par un préavis librement fixé dans le contrat. Le locataire pourra également délivrer son congé durant le bail en respectant le préavis prévu au contrat.

Bon à savoir : concernant le bail d’une résidence secondaire, il est possible d’envisager une durée ferme. Le locataire sera tenu de payer le loyer durant toute la durée du bail. Au terme de ce dernier, il ne se renouvelle pas et le locataire devra spontanément libérer les lieux.

Toutefois, une durée fixe peut s’avérer être contraignante pour un locataire rencontrant des difficultés financières, et pour le bailleur également, puisque ce dernier ne pourra pas relouer son bien avant l’arrivée du terme.

Dans quels cas peut-on réduire la durée du bail d’habitation ?

A titre exceptionnel, il est possible de **déroger à la durée minimale** de 3 ans imposée par la loi en ce qui concerne le bail d’habitation.

Cela est possible notamment quand le bailleur a besoin de récupérer son logement plus tôt.

En effet, le propriétaire peut proposer un contrat de bail d’habitation non meublée d’une durée inférieure à 3 ans lorsqu’il justifie d’un **événement professionnel ou familial** de nature à imposer la réduction de cette durée légale (le bailleur devant être un particulier ou une SCI familiale).

Cependant, même si le bailleur est en droit de réduire la durée du bail d’habitation, pour faire face à certains événements précis, celle-ci doit être d’un **an au minimum**.

Par exemple, ces événements peuvent être :

- La retraite du bailleur qui souhaitera alors habiter dans le logement ;
- Le retour d’une expatriation ;
- Ou encore, la volonté du bailleur de mettre le logement à la disposition de ses

enfants.

Attention: Le contrat de bail ne peut pas être réduit à moins d'un an.

Néanmoins, l'événement devra être **indiqué de manière précise** dans le contrat. De ce fait, il n'est pas possible de seulement mentionner "*raisons familiales*" dans le contrat.

Pour autant, il n'est pas nécessaire que cet événement soit certain, à partir du moment où il est seulement **probable** et qu'il **justifie la reprise** du logement.

Attention: il n'est pas possible de recourir au bail à durée réduite pour vendre le logement.

A cet effet, le bailleur a l'obligation de prévenir le locataire de la survenance de l'événement par lettre recommandée avec accusé de réception au moins **2 mois avant l'échéance** du contrat.

Lorsque la survenance de l'événement est différée, le bailleur peut proposer de reporter le terme du bail dans les mêmes conditions de durée. Toutefois, **un seul report sera possible**.

Si l'événement prévu **ne se réalise pas du tout**, alors le bail sera considéré comme ayant une durée de 3 ans.

A noter: Pour des contrats de location avec une durée très longue, il est préférable de recourir au [bail emphytéotique administratif](#).

FAQ

Quelle est la durée d'un bail d'habitation non meublée ?

Le bail d'habitation doit être conclu pour une durée minimale de 3 ans lorsque le bailleur est une personne physique et que le logement est la résidence principale du locataire, et de 6 ans lorsque le bailleur est une personne morale. Cette durée légale peut être réduite de manière exceptionnelle, lorsque le bailleur justifie d'un événement professionnel ou familial précis l'imposant. Dans tous les cas, la durée du bail ne peut pas être inférieure à 1 an.

Le locataire peut-il résilier le contrat de location vide ?

La loi du 6 Juillet 1989 prévoit que le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment. Pour ce faire, il doit simplement respecter un préavis de 3 mois, pouvant être diminué à 1 mois dans des zones géographiques particulières.

Comment renouveler un bail d'habitation non meublée ?

Le bail d'habitation est renouvelé par tacite reconduction. Il est donc renouvelé automatiquement si, ni le locataire, ni le bailleur, n'a manifesté le besoin de ne pas renouveler ce contrat.