



Durée bail locatif SCI

Par **Les Floucas**, le 07/02/2020 à 12:35

Bonjour, (un premier message commence toujours par un Bonjour)
Nous sommes deux frères ayant constitué une SCI à parts égales en novembre 2019 pour acheter un bien immobilier afin de le rénover et d'y créer 9 appartements à usage locatif. Pouvons-nous établir un bail locatif d'une durée de 3 ans comme un bailleur particulier compte tenu du lien de parenté des associés ou doit-on établir un bail locatif d'une durée de 6 ans comme un bailleur professionnel ? Nous vous remercions par avance pour votre aide. Cordialement,
Merci.
(et se terminera toujours par un Merci))
Faute de respecter ces formules de politesse, vous prenez le risque de voir supprimer, sans préavis, votre demande.

Par **Lag0**, le 07/02/2020 à 14:30

Bonjour,
C'est donc une SCI familiale, vous pouvez établir des baux de 3 ans.
Article 10
Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.
Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.
En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.
En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues à l'article 17-2.
A titre dérogatoire, après l'accord exprès des parties,

le contrat de location peut être renouvelé avant l'expiration du bail en cours quand le propriétaire a signé avec l'Agence nationale de l'habitat une convention avec travaux mentionnée aux articles [L. 321-4](#) et [L. 321-8](#) du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve que les ressources du locataire en place soient conformes aux plafonds prévus par cette convention. L'offre de renouvellement est présentée dans le délai de trois mois après l'accord des parties et dans les formes prévues à l'article 15 de la présente loi pour le congé. Le montant du loyer fixé par le contrat de location renouvelé doit être alors fixé selon les règles applicables au conventionnement des logements avec l'Agence nationale de l'habitat.

Concernant les locaux à usage d'habitation, régis par les dispositions d'ordre public de la présente loi, le contrat de bail conclu par l'emphytéote avec le locataire se poursuit automatiquement avec le propriétaire de l'immeuble jusqu'au terme du bail prévu par le contrat de location, lorsque le bail à construction ou le bail emphytéotique prend fin avant la fin du contrat de location. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Article 13

Les dispositions de l'article 11 et de l'article 15 peuvent être invoquées :

a) **Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus**, par la société au profit de l'un des associés ;

b) Lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision.

Par **Les Floucas**, le **07/02/2020 à 15:32**

Bonjour LAG0,

Merci beaucoup pour votre réponse précise et documentée. Nous comprenons qu'un bail locatif de 3 ans est possible pour notre SCI et de son caractère familial.

Cependant, pour notre parfaite compréhension, que signifie la mention "par la société au profit de l'un des associés" dans l'article 13 a) ? On pourrait comprendre que le bail de 3 ans n'est possible que si le locataire est un associé de la SCI et non un tiers.

Merci par avance,

Cordialement,

Par **Lag0**, le **07/02/2020 à 16:43**

Vous faites référence à l'application de l'article 13 (par rapport à l'article 11 et 15) :

Les dispositions de l'article 11 et de l'article 15 peuvent être invoquées ... par la société au profit de l'un des associés.

Mais c'est autre chose...

L'article 10, lui, cite l'article 13 juste pour définir la SCI familiale :

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 :

Article 13 : Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus,

Par **Les Floucas**, le **07/02/2020 à 18:16**

Bonjour LAG0,

Merci pour ce complément de réponse. Cela nous sera très utile.

Bonne soirée à vous,

Cordialement,