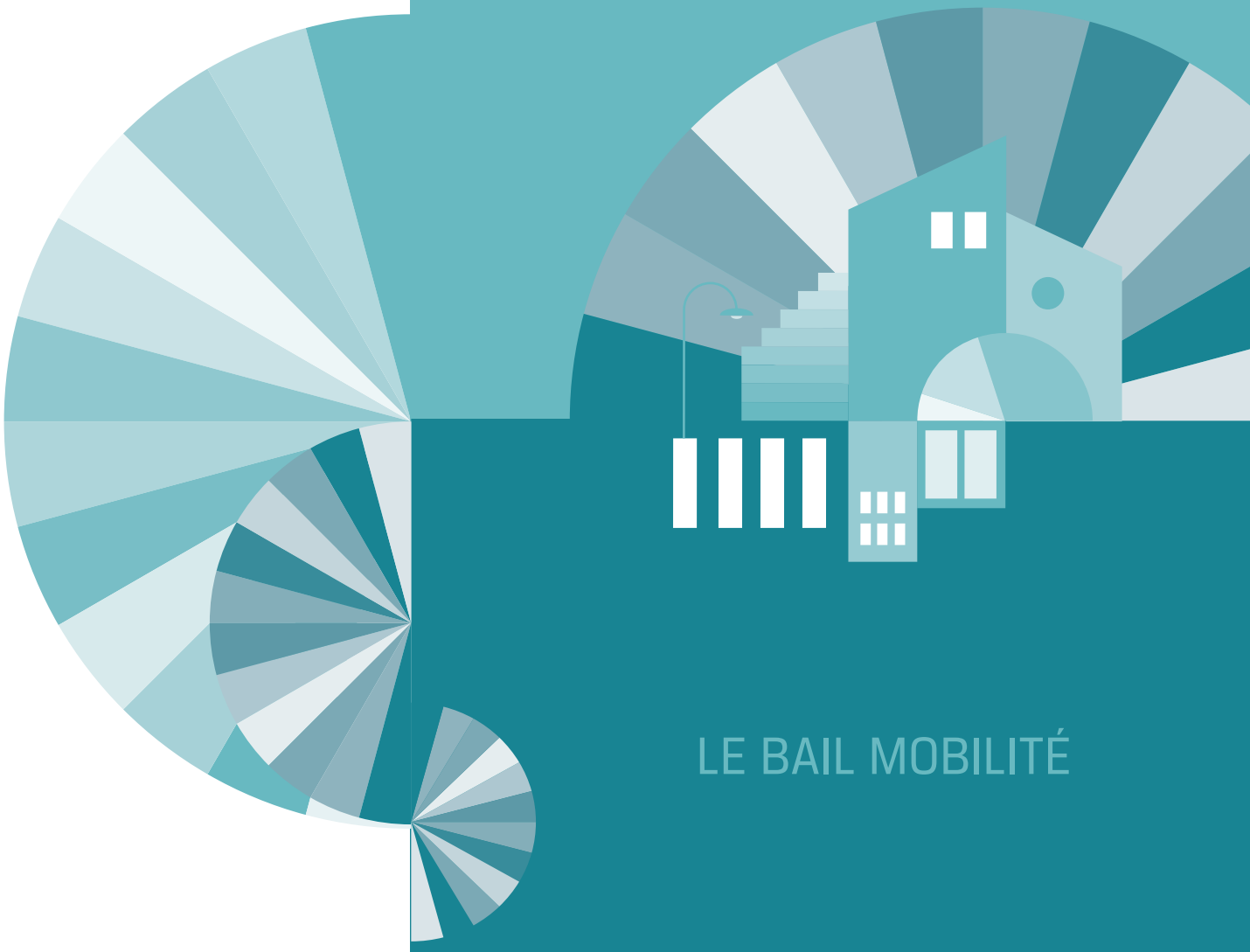


LE BAIL MOBILITÉ

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val-de-Marne

LA NOTE JURIDIQUE
N° 58
JUILLET 2024

LES TEXTES DE RÉFÉRENCE :

LOI N°2018-1021 DU 23 NOVEMBRE 2018: ARTICLE 107

LOI DU 6 JUILLET 1989: ARTICLES 8, 17, 18, 23, 25-12, 25-13, 25-15, 25-16, 25-17

LOI ALUR N°2014-366 DU 24 MARS 2014

DÉCRET N°2002-120 DU 30 JANVIER 2002

ARTICLE 232 DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION: ARTICLE 631-7

SOMMAIRE

1. Le champ d'application du bail mobilité ____ p.4

- Les locations concernées
- Les locataires pouvant en bénéficier

2. Le régime juridique du bail mobilité ____ p.5

- La durée du contrat
- La vie du contrat
- La fin de bail

3. Les formalités ____ p.7

- Le contenu
- Les documents annexes

Avantages par rapport aux autres régimes de location ____ p.8

Créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018[1], le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé. Le bail mobilité donne plus de flexibilité au bailleur et facilite l'accès au logement de certaines catégories de personnes, notamment à des étudiants ou des personnes en mobilité professionnelle.
Son régime juridique est intégré dans un titre nouveau de la loi du 6 juillet 1989 qui est donc d'ordre public (le titre 1er ter). Il est expressément précisé que les logements loués dans le cadre d'un bail mobilité sont considérés comme des locaux à usage d'habitation et ne doivent donc pas faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage.

Cette note présente les spécificités de ce nouveau bail.

1. Le champ d'application du bail mobilité

Les locations concernées

Le bail mobilité porte sur des logements meublés[2]. Ces logements sont équipés de façon à permettre aux locataires de s'y installer sans avoir besoin d'apporter de mobilier personnel. Dans la mesure où l'article 25-4 de la loi de 1989 est applicable au bail mobilité, il faut en conclure que la liste du mobilier fixée par le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 l'est aussi. Le logement devra donc comporter au minimum les éléments suivants :

- literie comprenant couette ou couverture;
- dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- plaques de cuisson ;
- four ou four à micro-ondes ;
- réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6° C ;
- vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- ustensiles de cuisine ;
- table et sièges ;
- étagères de rangement ;
- luminaires ;
- matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Un inventaire détaillé du mobilier devra être établi par écrit et en autant d'exemplaires qu'il y a de parties lors de la remise et de la restitution des clés.

Avec ce bail, il est notamment possible pour le propriétaire de mettre en location sa résidence principale pour quelques temps (1 à 10 mois).

<u>Exemple</u> : Le propriétaire d'un logement occupé au titre de sa résidence principale, part 5 mois en déplacement (professionnel ou vacances), il peut alors mettre ce logement en location meublée à des locataires éligibles à ce type de bail. Il devra toutefois le louer pour une durée minimale de 1 mois.

Bien que plus souple que les locations vides et meublées classiques, ce nouveau bail ne déroge pas à l'obligation de fournir au locataire un logement décent, en bon état d'entretien et de réparation, avec des équipements en bon état de fonctionnement et une surface et un confort suffisants[3].

En revanche, ne peuvent pas faire l'objet d'un bail mobilité les logements-foyers ou les logements sociaux[4].

Le bail mobilité porte uniquement sur des logements meublés

FOCUS

Le bailleur n'aura pas besoin de faire de déclaration préalable à l'Administration et n'aura pas à solliciter une autorisation administrative.

1. Article 107 Loi du 23.11.2018
2. Article 25-12 Loi du 6.07.89
3. Article 6 loi du 6.07.89 et décret 30.01.2002
4. Article 25-12 loi du 6.07.89

Les locataires pouvant en bénéficier

Ce bail est destiné à certaines catégories de personnes qui ont besoin d'un logement à titre de résidence principale temporaire. Le législateur a considéré que jusqu'à présent, pour ces personnes, il n'existait pas de bail adapté.

Seuls certaines personnes peuvent signer un bail mobilité en tant que locataire[5].

En effet, le bail mobilité peut être conclu avec un locataire, sans condition d'âge ni de ressources, j**ustifiant, à la date de prise d'effet du contrat**, être en :

- formation professionnelle ;
- études supérieures ;
- contrat d'apprentissage ;
- stage ;
- engagement volontaire dans le cadre d'un service civique ;
- mutation professionnelle ;
- mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle (intérimaires ou travailleurs saisonniers).

FOCUS

Le bail de neuf mois spécial étudiant (article 25-7 loi du 6 juillet 1989) qui existe depuis 2005 n'est pas toujours calé sur leur année d'études supérieures ou sur la durée de leur stage, car il est conclu pour neuf mois, sans flexibilité. Même si le locataire a la possibilité de partir avant la fin du bail, il a la contrainte de donner congé dans les formes en respectant un délai de préavis d'un mois. Le bail mobilité peut en revanche être ajusté à la durée envisagée.

2. Le régime juridique du bail mobilité

La durée du contrat

Le bail mobilité est un contrat conclu pour une durée obligatoirement comprise entre 1 et 10 mois. Ce contrat ne peut être ni renouvelé ni reconduit. Le locataire resté dans les lieux devient alors un occupant sans droit ni titre. Cependant la durée du contrat de location peut être modifiée une fois, par avenant, sans que la durée totale ne dépasse 10 mois.

Exemple : la durée du bail initialement prévue est de 6 mois. Sa durée peut être prolongée par avenant de 4 mois maximum : 6 mois + 4 mois, soit une durée totale de 10 mois. La durée maximale est respectée.

Au terme de 10 mois, si le bailleur et le locataire veulent conclure un nouveau bail, celui-ci sera soumis aux règles de location meublée ordinaire à usage de résidence principale (un an ou 9 mois pour les étudiants par dérogation).

Le bail mobilité est d'une durée comprise entre 1 et 10 mois maximum

La vie du bail

L'une des principales innovations du bail mobilité est l'interdiction faite au bailleur de percevoir un quelconque dépôt de garantie à la signature du bail[6].
En revanche, le bailleur peut demander un cautionnement, facilité par le dispositif gratuit de garantie locative VISALE d'Action Logement (VISA pour le Logement et l'Emploi). En effet, la garantie VISALE couvre tout public éligible au bail mobilité. Ce dernier garantira au bailleur le paiement des loyers et des charges ainsi que le coût de réparation des éventuelles dégradations causées au bien (consulter la NJ n°53 sur « Les aides pour faciliter l'accès des locataires à un logement »).

En cas de colocation, le bailleur ne peut pas imposer la solidarité entre colocataires ou leurs cautions. Une telle clause sera réputée non écrite[7].

Le loyer quant à lui est fixé librement sauf si le logement est situé en zone tendue.
La loi ALUR a aligné la définition des zones concernées par l'encadrement des loyers[8] sur celles des zones où s'applique la taxe sur

5. Article 25-12 loi du 6.07.89 - art.107 loi du 23.11.2018
6. Article 25-17 Loi du 6.07.89 - art.107 Loi du 23.11.2018
7. Article 25-13 II Loi du 6.07.89
8. Articles 17 et 18 Loi du 6.07.89 - art. 232 du CGI

les logements vacants; il s'agit des «zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social». L'ensemble des communes du Val-de-Marne sont en zone tendue.

Dans ce cas, le loyer est établi en fonction des règles issues du décret annuel d'encadrement des loyers (consulter la NJ n°47 « Le loyer après la loi ALUR »).

Etant donné la courte durée des relations contractuelles, la loi dispose que le loyer ne peut pas faire l'objet d'une révision à l'Indice de référence des loyers (IRL) en cours de bail[9]. Il pourra être cependant révisé une fois par an comme le prévoit la loi Alur. Dans les faits, la révision se fera donc à la relocation.

Les charges locatives sont versées de manière forfaitaire. Il n'y a donc pas lieu de procéder à des régularisations. Le montant et la périodicité des versements sont indiqués dans le contrat. Les sommes seront déterminées en fonction de la liste des charges récupérables sur le locataire telle qu'elle résulte de l'article 23 de la loi de 1989. Elles ne pourront être disproportionnées au regard du dernier décompte par nature de charges rapporté à la périodicité de versement du forfait[10]. Comme le forfait est versé selon la périodicité prévue au contrat, il convient de laisser la possibilité d'adapter le montant du forfait à cette même périodicité.

NB: La commission départementale de conciliation (CDC) n'est pas compétente pour l'examen des litiges résultant de l'application des nouvelles dispositions consacrées au bail mobilité[11].

Il est fait interdiction au bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie à la signature du bail

Certaines dipositions de la loi du 6 juillet 1989 applicables aux locations vides et aux locations meublées classiques sont applicables au bail mobilité:

Articles de la loi du 6 juillet 1989	Contenu
Article 1er	Texte relatif au discrimination au logement
Article 3-2	Texte concernant l'état des lieux
Article 3-3	Texte listant les diagnostics règlementaires
Article 4	Texte listant les clauses interdites
Article 5	Texte limitant la rémunération des intermédiaires à la location
Article 6	Texte listant les obligations du bailleur
Article 7	Texte listant les obligation du locataire
Article 7-1	Prescription des actions locataire/bailleur
Article 8	Texte fixant les conditions de cessions et sous-locations
Article 8-1, I à IV	Modalités de colocation
Article 18	Blocage des loyers
Article 21	Obligation de délivrance d'une quittance
Article 22-1	Modalité du cautionnement
Article 22-2	Liste des pièces justificatives du locataire et de sa caution
Article 25-4	Notion de logement meublé
Article 25-5	Inventaire du mobilier
Articles 25-12 à 25-18	Régime propre au bail mobilité

9.Article 25-16 Loi du 6.07.89
10. Article 25-18 Loi du 6.07.89
11. Article 25-12 al.4 Loi du 6.07.89

La fin de bail

À l'échéance du bail, le locataire doit libérer les lieux. Le bailleur n'a pas à donner congé ni à justifier d'un motif pour récupérer le logement, puisque le bail prend fin automatiquement.

En revanche le locataire peut donner congé à tout moment, par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement, en respectant un délai de préavis de 1 mois[12].

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. Le loyer et les charges sont dus jusqu'à la fin de la période de préavis à moins que le logement ne soit de nouveau occupé en accord avec le bailleur.

Même s'il ne dispose pas de la faculté de donner congé, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire du bail en cas de manquement du locataire à ses obligations en saisissant le tribunal d'instance.

3. Les formalités

Le contenu

Il n'existe pas de contrat type pour le bail mobilité, sa forme et son contenu sont simplifiés par rapport au bail meublé classique. Il doit, en revanche, être établi par écrit et contenir des mentions obligatoires telles que la mention « bail mobilité ». Si cette mention n'est pas inscrite, le bail peut être requalifié en bail meublé classique : les bénéfices du bail mobilité seront perdus.

La raison pour laquelle le locataire signe un bail mobilité doit également être écrite : le locataire doit fournir un justificatif (contrat de travail, convention de stage) qui prouve qu'il est bien éligible à ce dispositif.
Le bail mobilité précise :

- le nom et l'adresse du bailleur ;
- le nom du locataire ;
- la date de prise d'effet ;
- la durée du contrat de location ;
- la consistance, la destination et la surface habitable de la chose louée ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- le montant du loyer et des charges et leurs modalités de paiement ;
- le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité (cf. liste ci-dessus) ;
- le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location, le cas échéant ;
- une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie ;
- une mention selon laquelle le contrat de location est soumis au régime du bail mobilité.

Les documents annexes

Outre l'état des lieux et l'inventaire détaillé du mobilier, le bailleur devra fournir au locataire le dossier de diagnostic technique et des extraits du règlement de copropriété si le logement loué est un lot de copropriété.

Le dossier de diagnostic technique comprend: le diagnostic de performance énergétique ; le constat de risque d'exposition au plomb;un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz ; le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques.

Les extraits du règlement de copropriété concernent la destination de l'immeuble,

12. Article 25-15 Loi 6.07.89

la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisent la quote part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

<u>Avantages du bail mobilité par rapport aux autres régimes de location</u>:

Dans les agglomérations où la **location saisonnière** est fortement règlementée, le bail mobilité permet de louer à des clientèles de passage sur des périodes de 1 à 2 mois sans nécessité de faire une demande de changement d'usage. En effet l'article 107 de la loi ELAN modifie l'article 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation en définissant les locaux loués via le bail mobilité comme des locaux d'habitation qui ne nécessitent pas de changement d'usage.

Par rapport au **bail classique meublé,** le bail mobilité a la faculté de définir une durée fixe de quelques mois pour la location sans reconduction tacite. Le bailleur n'a plus besoin de motif pour mettre un terme au bail.

Enfin, le bail mobilité va permettre à certains **étudiants** de signer des contrats éventuellements d'une durée inférieure ou supérieure à 9 mois (régime dérogatoire à la location meublée classique déjà existant), d'être dispensé de l'obligation de verser un dépôt de garantie à la signature du bail, contrainte financière lourde pour les étudiants sans ressources et de pouvoir bénéficier de la garantie VISALE à la place d'une caution personne physique souvent difficile à mobiliser.

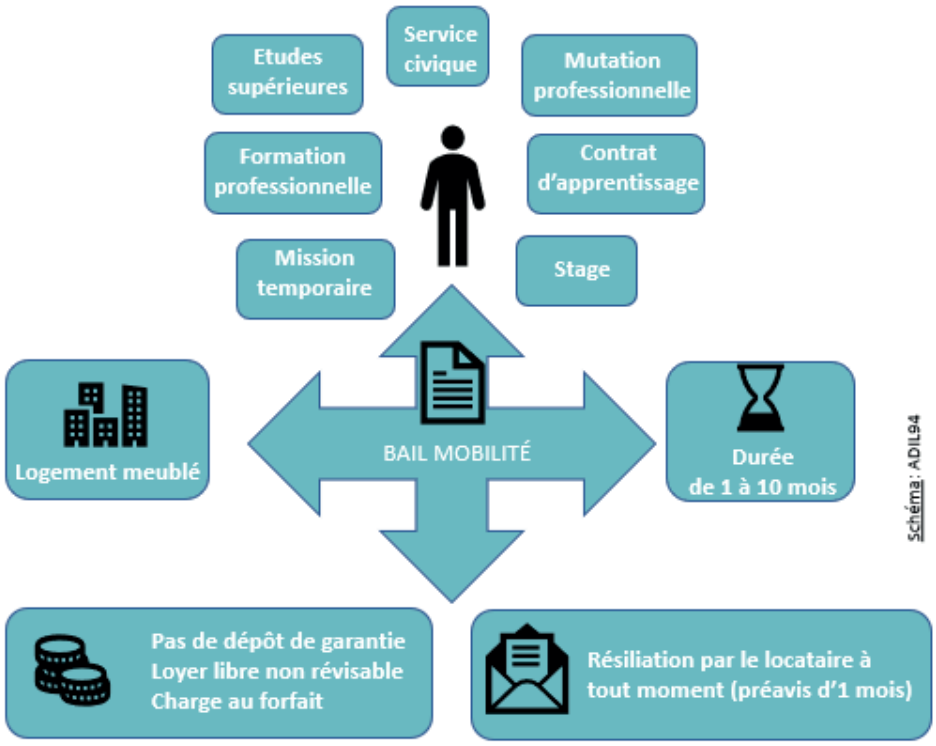
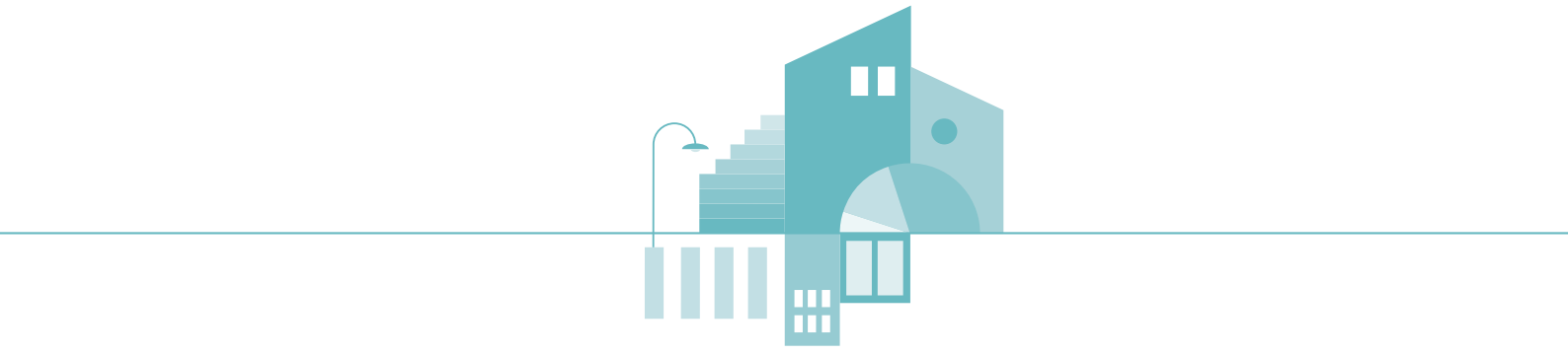


Schéma : ADIL94



AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Ethel Patout
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°58 – Juillet 2024

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val-de-Marne