

Le bail mobilité : décryptage

La loi Elan doit adopter la création d'un nouveau bail, le bail mobilité.

Avec ce nouveau régime, la loi ouvre un cadre inédit à la relation locative, pour des locations de courte durée. A étudier de près. Si vous êtes intéressé, vous pourrez le mettre en œuvre dès la parution de la loi Elan, prévue à l'automne.

Le "bail mobilité" fait partie des innovations du projet de loi Elan en cours d'adoption. Voici le régime qui doit être adopté, selon le texte qui a été voté par les députés en première lecture. Précisons qu'il s'agit d'un texte provisoire, qui peut encore évoluer d'ici l'adoption définitive du projet de loi Elan, programmée pour l'automne. Mais afin de vous faire une idée sur ce nouveau contrat, nous vous présentons d'ores et déjà ses caractéristiques.

Objet du contrat

Le bail mobilité porte nécessairement sur un logement meublé.

Durée du bail

La durée du bail est comprise entre un mois et 10 mois. Le contrat n'est ni renouvelable ni reconductible. Toutefois, il est possible, une fois, de conclure un avenant pour modifier la durée du contrat, si la durée totale d'occupation ne dépasse pas 10 mois.

Garanties

Le bailleur ne peut pas demander de dépôt de garantie. En cas de colocation, il est interdit au bailleur d'exiger une solidarité entre colocataires.

Quel motif ?

Le bail mobilité ne peut être conclu que s'il est justifié par des circonstances particulières

liées au statut du locataire. Il doit s'agir d'une personne dans la situation suivante : en

- formation professionnelle,
- études supérieures,
- apprentissage,
- stage,
- mission temporaire pour son activité professionnelle,
- ou engagée au titre du service civique.

Vous ne pouvez pas transformer un bail de droit commun en bail mobilité mais si vous disposez d'un logement vacant, vous pouvez le proposer dans le cadre d'un bail mobilité.

Charges locatives

Le bailleur doit prévoir un forfait de charges, à partir des charges usuellement récupérables selon la loi de 1989 mais le forfait ne donne pas lieu à régularisation en fin de bail.

Montant du loyer

En principe, le montant du loyer est libre (art. 23-16). Toutefois, dans les zones où serait institué l'encadrement des loyers, il serait également applicable au bail mobilité. Enfin, le régime de saisine de la commission de conciliation en cas de litige est écarté pour le bail mobilité.

Révision du loyer

Le loyer n'est pas révisable, ce qui est logique en raison de la brièveté du contrat.

Congé du locataire

Le preneur peut quitter les lieux lorsqu'il le souhaite, sous réserve de respecter un préavis d'un mois, et d'adresser un congé (lettre recommandée avec demande d'avis de réception, acte d'huissier ou remis contre émargement). A l'expiration du préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement.

Un bail meublé de 1 à 10 mois pour des locataires en mobilité

Contenu du bail mobilité

L'article 25-13 impose 13 mentions obligatoires.

1. Nom et domicile du bailleur et de son mandataire
2. Nom du locataire
3. Date de prise d'effet
4. Durée du bail
5. Consistance, destination, surface habitable
6. Désignation des locaux et équipements privatifs, le cas échéant, équipements communs et équipements des technologies de l'information
7. Montant du loyer et modalités de paiement
8. Motif justifiant le bail

mobilité (voir quel motif ?)

9. Montant du loyer du précédent locataire (sauf en cas de vacance supérieure à 18 mois)

10. Nature et montant des travaux effectués depuis la fin du dernier bail

11. Mention informant le locataire de l'interdiction du dépôt de garantie

12. Mention que le bail est régi par le titre I^{er} de la loi de 1989 (à défaut, il devient un bail meublé de droit commun)

13. Extraits du règlement de copropriété

Et à l'échéance ?

Lorsque le contrat parvient à son terme, il est possible de conclure un nouveau contrat mais il est alors soumis au droit commun du bail meublé (titre I^{er} bis de la loi de 1989). Le texte ne prévoit pas d'autres dispositions. Si vous souhaitez le départ du locataire, il vous faut dès avant l'échéance, prendre rendez-vous avec le locataire pour la remise des clés et l'état des lieux. Si vous redoutez un risque de refus de départ, il vous est conseillé de confirmer par écrit au locataire que le bail a pris fin et que vous demandez son départ. Si le bail se poursuit tacitement, il devrait logiquement se transformer en bail meublé

régi par le titre I^{er} bis de la loi de 1989 avec une reconduction tacite d'année en année.

Le contenu du bail

La loi détaille longuement le contenu du contrat (lire encadré, ci-dessus).

Garantie hors du texte

Le bail mobilité pourra bénéficier par ailleurs d'une garantie qui n'est pas expressément mentionnée par le texte de loi : c'est la garantie Visale. Mais le secrétaire d'État, Julien Denormandie a confirmé lors des débats à l'Assemblée nationale le 3 juin 2018, que le bail mobilité ouvrirait droit à la garantie Visale.

Définition du bail mobilité

" Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle".

(Art. 25-15 de la loi du 6 juillet 1989, prévu par l'art. 34 de la loi Elan).