

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Quelles sont les règles d'un bail mobilité ?

Le bail mobilité est un bail signé entre le propriétaire (bailleur) d'un logement meublé et un locataire considéré comme occupant temporaire (étudiant, salarié en mission temporaire ou en formation professionnelle...). D'une durée allant de 1 à 10 mois, il ne peut pas être renouvelé. Nous vous présentons les informations à connaître, en tant que locataire et propriétaire (bailleur).

Pour quel locataire ?

Seules certaines personnes peuvent être le locataire (ou colocation) d'un bail mobilité.

Lorsque le bail débute (date qui peut être différente de celle de la signature du bail), le locataire doit se trouver dans l'une des situations suivantes :

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 l'activité professionnelle

À savoir

Le locataire doit justifier de sa situation par un document (contrat d'apprentissage, convention de stage, de formation, ...). Il existe une liste des justificatifs que le propriétaire (ou l'agent immobilier) peut exiger du futur locataire.

Pour quel logement ?

Le logement doit être décent, c'est-à-dire qu'il doit respecter les caractéristiques suivantes :

Avoir une surface minimum,

Comporter certains équipements minimums,

Avoir une consommation énergétique maximum,

Ne pas nuire à la santé ou à la sécurité du locataire

Ne pas être infesté de nuisibles ou de parasites.

En tant que logement meublé, il doit en outre comporter au minimum les meubles suivants :

Literie avec couette ou couverture

Volets ou rideaux dans les chambres

Plaques de cuisson

Four ou four à micro-onde

Réfrigérateur

Congélateur ou compartiment à congélation du réfrigérateur d'une température maximale de -6°

Vaisselle en nombre suffisant pour que les occupants puissent prendre les repas

Ustensiles de cuisine

Table

Sièges

Étagères de rangement

Luminaires

Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement (aspirateur s'il y a de la moquette, balai et serpillière pour du carrelage...).

À savoir

Un inventaire et état détaillé du mobilier doivent être faits lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution au propriétaire (ou son représentant). Ces documents doivent être signés par le propriétaire et le locataire et être annexés au bail. L'établissement de ces documents ne peut lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux (état des lieux d'entrée et état des lieux de sortie).

Durée du bail

Le bail mobilité est conclu pour au minimum 1 mois et au maximum 10 mois.

Ce bail est non renouvelable et non reconductible.

La durée du bail peut être modifiée 1 fois par avenant, mais la durée totale ne peut pas dépasser 10 mois.

Quand le bail s'achève, si le locataire et le propriétaire signent un nouveau bail pour le même logement, alors ce nouveau bail est obligatoirement un bail d'habitation "classique".

Contenu du bail

Contenu obligatoire

Le bail est fait par écrit.

Il contient les renseignements suivants :

Nom du propriétaire et son adresse, ou dénomination et siège social de son mandataire (par exemple, agence immobilière)

Nom du locataire

Date de prise d'effet du bail (date à laquelle le bail entre en vigueur)

Durée du bail (si cette durée n'est pas indiquée, le bail mobilité n'est pas applicable)

Motif justifiant le droit du locataire à un bail mobilité (si ce motif n'est pas indiqué, le bail mobilité n'est pas applicable)

Phrase indiquant le contrat de location est un bail mobilité régi par le titre 1^{er} ter de la loi 89-462 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (si la phrase n'est pas écrite, le bail mobilité n'est pas applicable)

Consistance, destination, surface habitable du logement

Désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, si besoin, énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble faisant l'objet d'un usage commun et des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (par exemple, la fibre)

Montant du loyer et ses modalités de paiement (paiement mensuel, trimestriel...)

Montant et date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, s'il a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location

Phrase indiquant que le propriétaire a interdiction de demander au locataire un dépôt de garantie

Contenu interdit

Le bail mobilité ne peut pas contenir les clauses suivantes :

Les clauses interdites dans un bail d'habitation meublé

Une clause qui prévoit un dépôt de garantie

Une clause qui prévoit une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions

Une clause qui prévoit le renouvellement ou la reconduction du bail mobilité

Documents en annexe

Le bail doit notamment comporter en annexe les documents suivants :

Diagnostic technique immobilier,

État des lieux d'entrée fait lors de la remise des clés et l'état des lieux de sortie fait lors de la restitution des clés

Inventaire et état détaillé du mobilier

Contenu obligatoire

Le bail est fait par écrit et contient les renseignements suivants :

Nom du propriétaire et son adresse, ou dénomination et siège social de son mandataire (exemple : agence immobilière)

Nom du locataire

Date de prise d'effet du bail (date à laquelle le bail entre en vigueur)

Durée du bail (si cette durée n'est pas indiquée, le bail mobilité n'est pas applicable)

Motif justifiant le droit du locataire à un bail mobilité (si ce motif n'est pas indiqué, le bail mobilité n'est pas applicable)

Phrase indiquant le contrat de location est un bail mobilité régi par le titre 1^{er} ter de la loi 89-462 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (si la phrase n'est pas écrite, le bail mobilité n'est pas applicable)

Consistance, destination, surface habitable du logement

Désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, si besoin, énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble faisant l'objet d'un usage commun et des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (par exemple, la fibre)

Montant du loyer et ses modalités de paiement (paiement mensuel, trimestriel...)

Montant et date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, s'il a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location

Phrase indiquant que le propriétaire a interdiction de demander un dépôt de garantie

Contenu interdit

Le bail mobilité ne peut pas contenir les clauses suivantes :

Clauses interdites dans un contrat de location meublé

Clause prévoyant dépôt de garantie

Clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions

Clause prévoyant le renouvellement ou la reconduction du bail mobilité

Extraits du règlement de copropriété

Le propriétaire doit fournir au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant ou précisant les points suivants :

Destination de l'immeuble

Jouissance et usage des parties privatives et communes

Quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

Documents en annexe :

Le bail doit notamment comporter en annexe les documents suivants :

Diagnostic technique immobilier,

État des lieux d'entrée fait lors de la remise des clés et état des lieux de sortie fait lors de la restitution des clés

Inventaire et état détaillé du mobilier

Dépôt de garantie et caution

Le propriétaire a interdiction de demander un dépôt de garantie.

Le propriétaire est autorisé à demander une caution. Dans ce cas, le locataire peut notamment recourir à la , y compris s'il est étudiant.

À savoir

Il existe une liste des justificatifs que le propriétaire peut exiger de la caution.

Loyer

Les règles de fixation du loyer dépend de la commune du logement.

Il existe 3 types de communes :

Les communes de Paris, Bordeaux, Est Ensemble, Lille (Hellemmes, Lomme), Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Plaine commune, et du Pays Basque depuis le 25 novembre 2024

Les communes en zone tendue

Les autres communes

Pour savoir si le logement est situé en zone tendue, vous pouvez utiliser ce simulateur :

- Savoir si un logement est situé en zone tendue (préavis du locataire et encadrement des loyers)

Le loyer est soumis à l'encadrement des loyers.

Son montant ne peut pas être révisé en cours de bail.

À savoir

Le loyer et les charges récupérables sont dus durant le préavis (congé) du locataire, sauf si celui-ci est remplacé par un autre locataire en accord avec le propriétaire.

Le loyer est soumis à l'encadrement des loyers.

Son montant ne peut pas être révisé en cours de bail.

À savoir

Le loyer et les charges récupérables sont dus durant le préavis (congé) du locataire, sauf si celui-ci est remplacé par un autre locataire en accord avec le propriétaire.

Le loyer est librement fixé par le propriétaire.

Son montant ne peut pas être révisé en cours de bail.

À savoir

Le loyer et les charges récupérables sont dus durant le préavis (congé) du locataire, sauf si celui-ci est remplacé par un autre locataire en accord avec le propriétaire.

Charges locatives

Les charges locatives sont à payer au propriétaire sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer.

Le montant du forfait et la périodicité de versement (chaque mois, tous les 3 mois...) sont inscrits dans le bail. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné par rapport au dernier décompte par nature de charges .

Chaque mois, le propriétaire doit transmettre l'évaluation de la consommation de chaleur, de froid, d'eau chaude sanitaire du logement, lorsque l'immeuble est doté de compteurs individuels d'énergie thermique télé-relevables, d'appareils de mesure télé-relevables permettant de déterminer la quantité de froid, d'un dispositif d'individualisation des frais d'eau chaude sanitaire.

Lorsque le logement se trouve dans une copropriété, le propriétaire doit transmettre les informations qu'il reçoit du syndic.

À savoir

Le loyer et les charges sont dus par le locataire pendant tout la durée du préavis (congé), sauf si ce locataire sortant est remplacé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le propriétaire.

Les charges locatives sont les suivantes :

Employé d'immeuble (non logé sur place) ou gardien/concierge (habitant sur place)

Le salaire versé à l'employé d'immeuble, et les charges sociales et fiscales qui y sont liées, sont récupérables en totalité (à 100 %) par le propriétaire.

Mais certaines dépenses ne font pas partie des charges récupérables :

Salaire en nature

Intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise

Indemnités et primes de départ à la retraite

Indemnités de licenciement

Cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise

Participation de l'employeur au comité d'entreprise

Participation de l'employeur à l'effort de construction

Cotisation à la médecine du travail

Le salaire versé au gardien et les charges sociales et fiscales qui y sont liées sont récupérables par le propriétaire à :
75 % de leur montant, si le gardien assure le nettoyage des parties communes et sort les containers de poubelles,
40 % de leur montant, s'il n'assure que l'une ou l'autre des ces 2 tâches.

Toutefois, certaines dépenses ne font pas partie des charges récupérables :

Salaire en nature

Intéressement et participation aux bénéfices de l'entreprise

Indemnités et primes de départ à la retraite

Indemnités de licenciement

Cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise

Participation de l'employeur au comité d'entreprise

Participation de l'employeur à l'effort de construction

Cotisation à la médecine du travail

Ascenseurs et monte-charge

Certaines dépenses concernant l'ascenseur peuvent être répercutées sur le locataire. Notamment :

Électricité

Exploitation de l'appareil (visite périodique, nettoyage, examen semestriel des câbles, tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents)

Fourniture de produits ou petits matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires, lampes d'éclairage de la cabine)

Menues réparations de la cabine (changement boutons d'envoi, paumelles de portes), des paliers (ferme portes mécaniques, électriques ou pneumatiques) et des fusibles

À savoir

Le contrôle technique à réaliser tous les 5 ans n'est pas une charge récupérable par le propriétaire.

Eau froide, eau chaude et chauffage collectif

Certaines dépenses concernant l'eau et le chauffage sont récupérables sur le locataire, notamment :

Eau froide et chaude de l'ensemble des occupants

Eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes, y compris la station d'épuration

Eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs

Produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau

Fourniture d'énergie quelle que soit sa nature

Exploitation des compteurs généraux et individuels et à l'entretien des épurateurs de fumée

Réparation des fuites sur joints

Installations individuelles

Concernant les installations individuelles, les dépenses restant à la charge du locataire concernent notamment les éléments suivants :

Chauffage et production d'eau chaude

Distribution d'eau dans les parties privatives (contrôle des raccordements, réglage de débit et températures, dépannage, remplacement des joints cloches des chasses d'eau)

Parties communes intérieures

Les dépenses restant à la charge du locataire dans les parties communes de l'immeuble concernent notamment celles concernant les éléments suivants :

Électricité

Fourniture de produits d'entretien (balais et sacs nécessaires à l'élimination des déchets) et de produits de désinsectisation et désinfection

Entretien de la minuterie, des tapis, des vide-ordures

Réparation des appareils d'entretien de propreté tels que l'aspirateur

Frais de personnel d'entretien

Espaces extérieurs

Pour les espaces extérieurs, certaines dépenses sont à la charge du locataire, notamment les dépenses d'exploitation et d'entretien des éléments suivants :

Voies de circulation
Aires de stationnement
Abords des espaces verts
Équipements de jeux pour enfants
Taxes et redevances

Les dépenses restant à la charge du locataire sont notamment les suivantes :

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères

Taxe de balayage

Redevance assainissement

Quittance

Le locataire peut demander au propriétaire de lui transmettre gratuitement une quittance de loyer, contre le paiement complet du loyer (charges comprises). Ce document indique que toutes les sommes dues ont été payées.

Si le locataire ne paie qu'une partie du loyer, le propriétaire doit lui délivrer un simple reçu.

Il est possible d'utiliser ce modèle de lettre pour demander au propriétaire l'envoi d'une quittance :

- Demander une quittance de loyer à son propriétaire (ou agence immobilière)

Sous-location

La sous-location est possible, à la condition que le locataire obtienne l'accord écrit du propriétaire.

Colocation

Une colocation est la location par plusieurs colocataires d'un même logement, que tous utilisent comme résidence principale.

Elle peut prendre la forme :

Soit d'un bail mobilité unique signé par tous les colocataires

Soit d'autant de baux mobilité qu'il y a de colocataires.

Attention

Un bail mobilité **ne peut pas comporter de clause de solidarité** entre les colocataires ou leurs cautions.

Départ du locataire

Le locataire peut mettre fin au bail mobilité à tout moment, mais il doit en avertir à l'avance le propriétaire du logement (ou le notaire ou l'agence immobilière qui gère le logement). Pour cela, il doit lui donner congé et respecter un **délai de préavis d'un mois**.

Il peut le faire de la façon suivante :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier)

Soit par remise en main propre contre émargement ou récépissé signé

Le locataire peut rédiger son congé à partir de ce modèle de lettre suivant :

- Locataire avec un bail mobilité : donner son préavis (congé) au propriétaire du logement

Le délai de préavis court à partir du jour :

de la réception de la lettre recommandée par le propriétaire (ou l'agence immobilière)

ou de la signification de l'acte du commissaire de justice

ou de la remise en main propre

Exemple

Une lettre de congé reçue par son destinataire le 5 septembre fait courir un préavis d'un mois jusqu'au 5 octobre à minuit (et non jusqu'au 30 octobre).

Lorsque les dates ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour de ce mois : un délai d'un mois partant du 30 janvier expire le 28 février, ou le 29 février pour les années bissextiles.

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul. Si le préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là, et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Le loyer et les charges sont dus durant la période du préavis donné par le locataire, sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le propriétaire (ou l'agence immobilière).

Si le délai de préavis prend fin en cours de mois, le montant du loyer et des charges que vous devez pour ce dernier mois est proportionnel au nombre de jours durant lesquels vous avez disposé du logement :

Exemple

Lorsque le dernier mois de préavis a 30 jours et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/30^e du montant mensuel

Lorsque le dernier mois de préavis a 31 jours et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/31^e du montant mensuel

Lorsque le dernier mois de préavis a 28 jours et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/28^e du montant mensuel

Lorsque le dernier mois de préavis a 29 jours et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/29^e du montant mensuel.

Changement de propriétaire en cours de bail

Le propriétaire peut vendre le logement, ou le céder gratuitement, alors que le bail mobilité est en cours.

Le nouveau propriétaire doit indiquer les informations suivantes au locataire :

Son nom ou dénomination

Son domicile ou siège social

Nom et adresse de l'agence immobilière (si nécessaire)

Le locataire reste dans les lieux et voit son bail se poursuivre aux mêmes conditions avec ce nouveau propriétaire.

Echéance du bail

A l'échéance du bail, 3 situations sont possibles :

Le locataire peut mettre fin au bail mobilité à tout moment, mais il doit en avertir à l'avance le propriétaire du logement (ou le notaire ou l'agence immobilière qui gère le logement). Pour cela, il doit lui donner congé et respecter un **délai de préavis d'un mois**.

Il peut le faire de la façon suivante :

Soit par lettre recommandée avec accusé de réception

Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier)

Soit par remise en main propre contre émargement ou récépissé signé

Contenu du congé

Le locataire peut rédiger son congé à partir de ce modèle de lettre suivant :

Début du délai de préavis

Le délai de préavis court à partir du jour :

de la réception de la lettre recommandée par le propriétaire (ou l'agence immobilière)

ou de la signification de l'acte du commissaire de justice

ou de la remise en main propre

Exemple

Une lettre de congé reçue par son destinataire le 5 septembre fait courir un préavis d'un mois jusqu'au 5 octobre à minuit (et non jusqu'au 30 octobre).

Lorsque les dates ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour de ce mois : un délai d'un mois partant du 30 janvier expire le 28 février, ou le 29 février pour les années bissextiles.

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul. Si le préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là, et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Conséquence sur la paiement du loyer et des charges

Le loyer et les charges sont dus durant la période du préavis donné par le locataire, sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le propriétaire (ou l'agence immobilière).

Si le délai de préavis prend fin en cours de mois, le montant du loyer et des charges que vous devez pour ce dernier mois est proportionnel au nombre de jours durant lesquels vous avez disposé du logement :

Exemple

Lorsque le dernier mois de préavis a 30 jours et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/30^e du montant mensuel.

Lorsque le dernier mois de préavis a 31 jours et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/31^e du montant mensuel.

Lorsque le dernier mois de préavis a 28 jours et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/28^e du montant mensuel.

Lorsque le dernier mois de préavis a 29 jours et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/29^e du montant mensuel.

• Locataire avec un bail mobilité : donner son préavis (congé) au propriétaire du logement

À l'échéance du bail, le propriétaire n'a pas besoin de donner son congé (préavis) au locataire pour mettre fin au bail mobilité .

La durée du bail peut être modifiée 1 fois par avenant, mais la durée totale ne peut pas dépasser 10 mois.
À l'échéance du bail, le locataire et le propriétaire peuvent signer un nouveau bail pour le même logement, mais ce nouveau bail est obligatoirement un bail d'habitation "classique".

Location immobilière : contrat de location (bail)

Questions – Réponses

- Quelles différences entre location vide et location meublée ?
- Comment calculer le délai de préavis en cas de congé donné par le locataire ?
- Propriétaire : quelles sont les règles de location d'un logement meublé ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Conciliateur de justice

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Savoir si un logement est situé en zone tendue (préavis du locataire et encadrement des loyers)
Simulateur
- Demander une quittance de loyer à son propriétaire (ou agence immobilière)
Modèle de document
- Locataire avec un bail mobilité : donner son préavis (congé) au propriétaire du logement
Modèle de document
- "DossierFacile" (locataire) : pour signaler la qualité de son dossier au propriétaire
Téléservice
- "DossierFacile" (propriétaire) : pour évaluer les dossiers des potentiels locataires
Téléservice

Textes de référence

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-12
Définition, locataire, litige
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-13
Contenu du bail
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-14
Durée du bail
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-15
Départ du locataire
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-16
Loyer
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-17
Dépôt de garantie
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-18
Charges locatives
- Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables sur les locataires
Logement privé : liste complète des charges locatives
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 6-2
Information sur charges locatives
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7-1
Délai de saisine du juge en cas de litige



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30