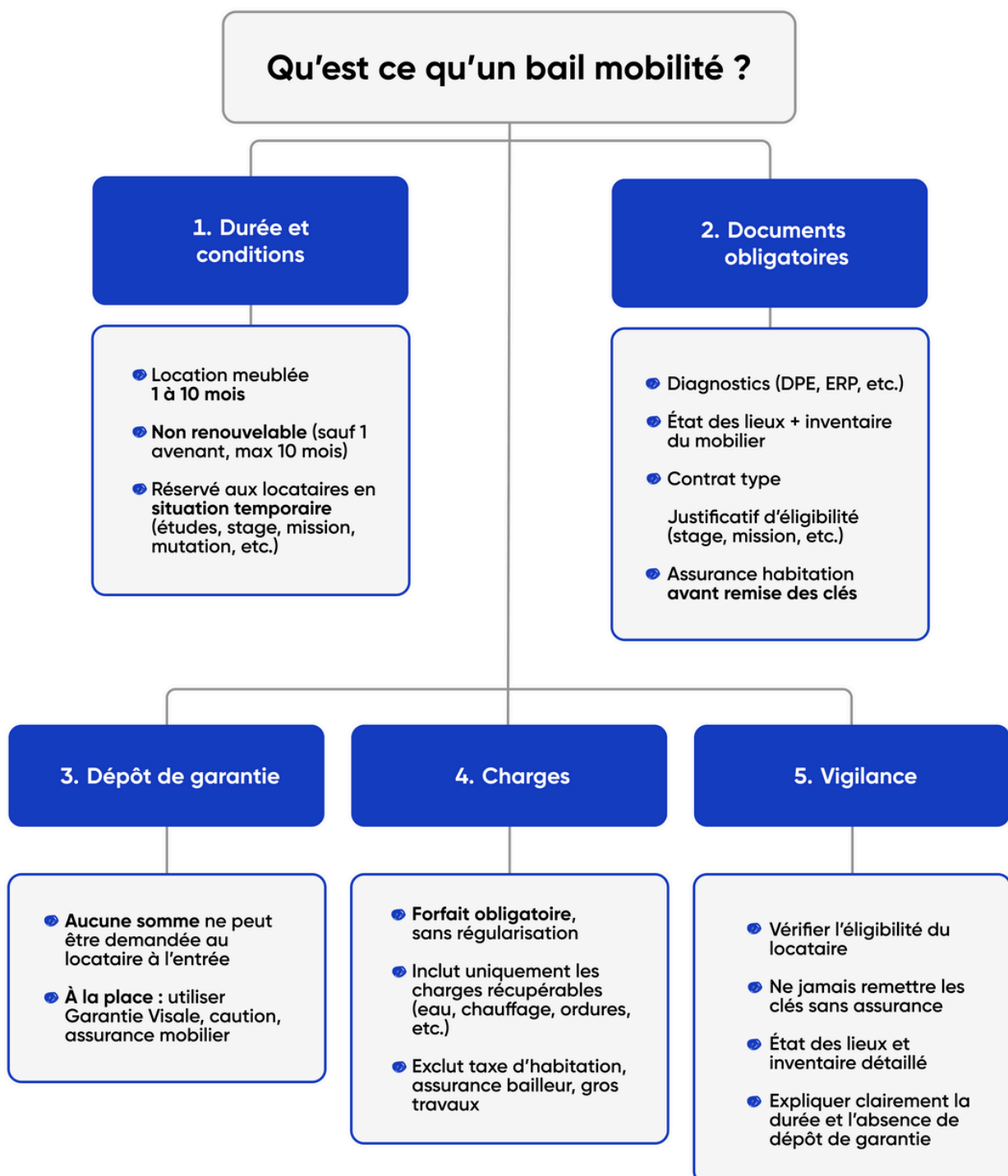


Note juridique - bail mobilité

(Version Unlocker – obligations et précisions légales)

Les essentiels à retenir



1. Nature et régime juridique

Le bail mobilité est régi par les articles 25-12 à 25-18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, introduits par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN).

Il s'agit d'un contrat de location meublée à usage de résidence principale, conclu pour une durée déterminée comprise entre 1 et 10 mois.

Le contrat est non renouvelable et non reconductible, mais un avenant unique peut prolonger la durée initiale dans la limite de dix mois.

Le bail mobilité est réservé aux locataires justifiant d'une situation temporaire (formation professionnelle, études supérieures, apprentissage, stage, service civique, mutation professionnelle, mission temporaire, etc.).

2. Pièces et documents obligatoires

En application des articles 3-3 et 25-15 de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif au dossier de diagnostic technique, doivent être annexés au contrat :

- Le dossier de diagnostic technique (DPE, ERP, CREP si applicable, diagnostics gaz/électricité si installations de plus de 15 ans) ;
- Un état des lieux d'entrée ;
- Un inventaire et état détaillé du mobilier (conformément au décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015) ;
- Le contrat type prévu par le décret n° 2018-1229 du 24 décembre 2018.

En complément de ces obligations légales, Unlocker, en sa qualité de bailleur ou mandataire, impose contractuellement :

- La remise d'un justificatif de situation du locataire permettant de vérifier l'éligibilité au bail mobilité (contrat de mission, attestation employeur, certificat de scolarité, convention de stage, etc.) ;
- La remise, avant la remise des clés, d'une attestation d'assurance habitation couvrant les risques locatifs et le mobilier loué, conformément à l'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989.

3. Dépôt de garantie et garanties alternatives

L'article 25-18 de la loi du 6 juillet 1989 dispose expressément qu'aucun dépôt de garantie ne peut être exigé dans le cadre d'un bail mobilité.

Cette interdiction vise toute somme versée par le locataire au moment de l'entrée dans les lieux à titre de garantie financière.

Pour sécuriser le bailleur contre les impayés et les dégradations, peuvent être exigés :

- L'adhésion du locataire à la garantie Visale (Action Logement), qui couvre les loyers impayés et les dégradations locatives constatées lors de l'état des lieux de sortie ;
- La souscription par le locataire d'une assurance habitation multirisque couvrant le mobilier fourni.

4. Charges locatives et exclusions

En vertu de l'article 25-13 de la loi de 1989, les charges locatives dans le bail mobilité sont nécessairement fixées au forfait, sans régularisation ultérieure.

Le montant du forfait ne peut couvrir que les charges récupérables au sens de l'article 23 de la loi de 1989 et du décret n° 87-713 du 26 août 1987 (ex. eau, chauffage collectif, ascenseur, enlèvement des ordures ménagères).

Sont notamment exclus et ne peuvent être imputés au locataire :

- La taxe d'habitation, en application des articles 1408 et suivants du Code général des impôts, car elle n'est pas une charge récupérable et toute clause imposant son paiement par le locataire est réputée non écrite (article 4 de la loi du 6 juillet 1989) ;
- Les assurances souscrites par le bailleur ;
- Les travaux et réparations non récupérables (gros travaux).

5. Points de vigilance

- Vérifier systématiquement l'éligibilité du locataire avant signature et conserver la preuve.
- Refuser toute remise des clés sans attestation d'assurance habitation valide.
- Établir un état des lieux et un inventaire précis et photographié pour tout le mobilier fourni.
- Expliquer clairement au locataire que le bail ne pourra être prolongé au-delà de dix mois et qu'aucun dépôt de garantie n'est autorisé.

Pour toute question ou précision, nos experts Unlocker sont à votre disposition pour vous accompagner.