

Le bail mobilité

Description

Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée, conçu pour les besoins de flexibilité des locataires temporaires comme les étudiants ou les professionnels en déplacement.

Il offre une solution pratique et légale, encadrant les relations entre propriétaires et locataires, tout en simplifiant l'accès au logement temporaire.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Compléter et télécharger gratuitement mon modèle de bail mobilité](#)

Qu'est ce qu'un bail mobilité ?

Le bail mobilité **est un type de contrat de location** destiné à des logements meublés. Conçu pour des besoins de courte durée, il **offre une solution de logement temporaire** adaptée à des situations spécifiques telles que :

- Des missions professionnelles ;
- Des stages ;
- Ou d'autres circonstances nécessitant une résidence temporaire.

Ainsi, il se caractérise par sa durée limitée et sa flexibilité, se différenciant ainsi des contrats de location classiques ([contrats de location vide](#)) par sa capacité à répondre aux exigences de logement temporaire.

Attention : le bail mobilité se distingue des autres [contrats de location meublée](#) par sa durée limitée à dix mois maximum et son orientation spécifique envers des locataires temporaires, tels que ceux en mobilité professionnelle. Cette particularité le différencie nettement des baux meublés standards.

Qui peut bénéficier d'un bail mobilité ?

Le bail mobilité est accessible à différentes catégories de locataires en situation de mobilité temporaire.

Le locataire doit se retrouver dans l'une des situations suivantes :

- Formation professionnelle ;
- Etudes 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.

A noter: le propriétaire est en droit d'exiger un justificatif de la situation du locataire.

Dans quelle situation doit se trouver un locataire en bail mobilité ?



Stage



Études
supérieures



Contrat
d'apprentissage



Mission
professionnelle



Service
civique



Mutation
professionnelle



Formation
professionnelle

LegalPlace.

Quels sont les logements concernés ?

Il y a deux types de logements concernés, à savoir :

- Les logements décent ;
- Les logements meublés.

Les logements décents

Le terme “logement décent” fait référence aux **normes minimales de qualité, de sécurité et de salubrité que le logement doit respecter.**

Le logement doit répondre à des critères de décence tels que :

- Une surface minimale ;
- La présence d'équipements essentiels ;
- Une consommation énergétique limitée ;
- L'absence de risques pour la santé ou la sécurité du locataire. Il ne doit pas être infesté de nuisibles ou de parasites.

Ainsi, les conditions de décence sont toujours applicables. Elles **garantissent un niveau de vie acceptable** pour le locataire pendant la durée limitée du bail, qui ne dépasse généralement pas 10 mois.

Les logements meublés

Les logements meublés se réfèrent à des appartements ou des maisons qui **sont loués avec l'ameublement et les équipements essentiels déjà en place.**

Cela signifie que le locataire peut y vivre confortablement sans avoir à apporter ses propres meubles ou appareils électroménagers.

Le décret du 31 juillet 2015 établit un [inventaire mobilier des équipements obligatoires pour les logements loués meublés](#).

A noter: un [état des lieux](#) d'entrée ([état des lieux contradictoire](#)) doit être établi lors de l'inventaire du mobilier.

Ainsi, en tant que meublé, le logement doit comporter au minimum les éléments suivants :

- Literie complète, incluant couette ou couverture ;
- Volets ou rideaux dans les chambres ;
- Plaques de cuisson ;
- Four ou four à micro-ondes ;
- Réfrigérateur ;
- Congélateur ou compartiment à congélation (température maximale de -6°C) ;
- Vaisselle en quantité suffisante pour les repas des occupants ;

- Ustensiles de cuisine ;
- Table ;
- Sièges ;
- Étagères de rangement ;
- Luminaires ;
- Matériel d'entretien ménager adapté (aspirateur pour moquette, balai et serpillière pour carrelage).

Bon à savoir : le bail mobilité ne rentre pas dans la catégorie des [contrats de location meublés touristiques](#) demandant des formalités obligatoires et à la longue, coûteuse.

Quelle est la durée d'un bail mobilité ?

La [durée du bail de location](#) est spécifiquement définie pour être de courte durée.

Elle peut varier de 1 à 10 mois maximum.

Ce type de bail ne peut pas être renouvelé ou prolongé au-delà de cette durée maximale de 10 mois.

Toutefois, il est possible de signer un nouveau bail mobilité avec le même locataire.

La condition est que la **durée totale des deux baux n'excède pas 10 mois**.

Cela permet une certaine flexibilité pour des séjours temporaires, comme ceux des étudiants, stagiaires, ou professionnels en mission.

Par conséquent, lorsque le bail mobilité arrive à son terme, et si le locataire et le propriétaire décident de signer un nouveau contrat de location pour le même logement, ce nouveau contrat doit obligatoirement être un **bail d'habitation traditionnel**, et non un autre bail mobilité.

A noter: sur Airbnb, vous pouvez utiliser un bail mobilité. Indiquez simplement dans votre annonce que le contrat est un bail mobilité, avec une durée de 1 à 10 mois et les charges comprises dans le loyer. Une fois la réservation effectuée, signez un bail mobilité.

Comment rédiger un bail mobilité ?

Pour bien rédiger le contrat, il est nécessaire de connaître, les éléments à inclure dans

le contenu du bail mobilité, à savoir :

- Les clauses obligatoires ;
- Les clauses interdites ;
- Les règles de loyer ;
- Le dépôt de garantie et caution.

Les clauses obligatoires

Le bail **doit être fait par écrit**.

Il contient les éléments suivants :

- L'identification des parties : nom du propriétaire, adresse ou dénomination et siège social, nom du locataire ;
- La date de prise d'effet du bail ;
- La durée du bail qui ne peut pas dépasser 10 mois ;
- Le motif qui justifie le droit du locataire à un bail mobilité ;
- Une phrase indiquant que le contrat de location est un bail mobilité régi par le titre 1er ter de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 dite [loi ETAN](#). Elle visent à améliorer les rapports locatifs (si la clause est absente, le bail mobilité ne s'applique pas) ;
- Description de la consistance et de la destination du logement, incluant la surface habitable (surface au sol déduction faite des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres) ;
- La désignation des locaux et équipements à usage privatif du locataire, et le cas échéant, énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble utilisés en commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (par exemple, la fibre) ;
- Le montant du loyer : le montant du loyer mensuel ainsi que les modalités de paiement doivent être clairement spécifiés ;
- Le montant et la 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 ;
- La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ;
- Une phrase indiquant que le propriétaire est interdit de demander au locataire un dépôt de garantie.

Les clauses interdites au bail mobilité

Le contenu interdit dans un bail mobilité est le suivant :

- Les clauses interdites dans tout bail d'habitation meublé ;
- Une clause prévoyant un dépôt de garantie : cette somme d'argent, habituellement versée au propriétaire par le locataire à la signature du bail, est destinée à couvrir d'éventuels impayés de loyers, charges, ou dégradations. Dans le cadre du bail mobilité, cette clause est interdite ;
- La clause de solidarité entre colocataires ou leurs cautions : cette clause, normalement utilisée pour garantir le paiement du loyer et des charges par un tiers (caution) si le locataire ne s'acquitte pas de ses obligations, n'est pas autorisée dans un bail mobilité ;
- Une clause prévoyant le [renouvellement du contrat de bail de location](#) ou la reconduction automatique du bail mobilité : le bail mobilité est par nature un contrat à durée déterminée et ne peut pas inclure de clause automatique de renouvellement ou de prolongation.

Bon à savoir : la [colocation en bail unique](#) est possible dans le cadre d'un bail mobilité.

Le loyer

Les règles de fixation du loyer varient selon la commune, qui se regroupe en trois catégories :

- Des communes spécifiques comme Paris, Montpellier, Lille, Bordeaux, Lyon, etc. ;
- Celles en zone tendue ;
- Les autres communes.

Dans les communes spécifiques et en zone tendue, le loyer **est soumis à l'encadrement des loyers** et le montant ne peut pas être révisé en cours de bail.

A noter : avec la [loi Alur](#) sur l'immobilier, le propriétaire peut ajuster le loyer entre deux locations, à condition de respecter l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Dans les autres communes, le loyer est **fixé librement par le propriétaire du logement**. La [révision du loyer d'habitation](#) ne peut pas non plus avoir lieu en cours de bail.

Zoom : il est toutefois conseillé de recourir à l'assistance d'un professionnel afin de rédiger au mieux le contrat de location. C'est pourquoi Legal Place met à votre disposition [un modèle de bail mobilité](#) personnalisable. Après avoir complété un court questionnaire, votre document personnalisé pourra être téléchargé.

Le dépôt de garantie et la caution

Dans le cadre d'un bail mobilité, il est **formellement interdit au propriétaire de solliciter un [dépôt de garantie](#)**.

Ce montant, habituellement versé par le locataire à la signature du contrat, est prévu pour être restitué à la fin du bail, sous réserve de déductions pour d'éventuels impayés ou dommages constatés.

En revanche, le **propriétaire peut exiger une caution** via le [dispositif VISALE](#) (qui a remplacé la [garantie universelle des loyers](#)).

Ainsi, cette personne ou entité, engagée par écrit, s'engage à prendre en charge les obligations financières du locataire, incluant le loyer, les [charges locatives](#), ainsi que les réparations locatives en cas de manquement de la part du locataire.

Bon à savoir : le locataire a la possibilité de recourir à la garantie Visale, une option ouverte même pour les étudiants.

Quelle fiscalité pour le bail mobilité ?

Les revenus qui proviennent de cette location sont soumis à la [fiscalité des locations meublées](#).

Le choix d'un bail mobilité n'a pas d'incidence sur le traitement des revenus locatifs, qui restent soumis à au [régime micro BIC pour les locations meublées](#).

Si les revenus locatifs annuels se situent **en dessous de 70 000 euros** (et sans recours au régime réel), l'imposition se fait selon le **régime foncier avec un abattement de 50 %**.

Ainsi, en cas de **dépassement du seuil des 70 000 euros annuels**, ou si l'option pour le régime réel est choisie, toutes les charges et dépenses peuvent être déduites, et des amortissements peuvent être pratiqués.

En présence d'un déficit foncier, la déduction dépend du statut du bailleur, qu'il soit

loueur en meublé professionnel (LMP) ou loueur en meublé non professionnel ([LMNP](#)).

Que se passe-t-il lors de la fin du bail ?

Il y a trois situations à étudier lors de la fin du bail :

- Le départ du locataire ;
- Le propriétaire veut récupérer son logement ;
- Le locataire veut rester dans le logement.

Le départ du locataire

Le locataire a le **droit de résilier à tout moment le bail mobilité en respectant un préavis d'un mois**.

Il faut également informer préalablement le propriétaire du logement (ou l'agence immobilière).

Le congé peut être notifié de trois manières différentes :

- Par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Par acte établi par un commissaire de justice ;
- Par remise en main propre avec émargement ou récépissé signé.

Le contenu du congé peut être rédigé en suivant un modèle de lettre spécifique pour les locataires bénéficiant d'un bail mobilité.

Le délai de préavis débute à partir de la réception de la lettre recommandée par le propriétaire (ou l'agence immobilière), de la signification de l'acte du commissaire de justice, ou de la remise en main propre.

A noter: les jours fériés et les week-ends sont inclus dans le calcul du préavis, et si celui-ci se termine un dimanche, le préavis prendra fin ce jour-là.

Pendant la période de préavis, le **locataire est tenu de payer le loyer et les charges**, sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire avec l'accord du propriétaire (ou de l'agence immobilière).

Ainsi, si le préavis se termine en cours de mois, le montant du loyer et des charges pour ce dernier mois est **proportionnel au nombre de jours** pendant lesquels le locataire a bénéficié du logement.

Le propriétaire voulant récupérer son logement

À la date de fin prévue par le bail mobilité, le **propriétaire peut mettre fin au contrat sans avoir à envoyer de préavis au locataire.**

Le locataire veut rester dans le logement

La période du bail peut être **ajustée une seule fois par le biais** d'un [avenant au contrat de location](#), qui est un document complémentaire au contrat, enregistrant toute modification, adaptation ou addition décidée conjointement par le locataire et le propriétaire.

Cependant, la **durée totale ne peut dépasser 10 mois.**

Quels sont les recours en cas de litige ?

Vous pouvez adresser (au propriétaire ou locataire) un **courrier recommandé avec accusé de réception**. Il faut exposer de manière précise les faits litigieux.

En cas de résultat insatisfaisant après l'envoi du courrier recommandé, vous pouvez initier une **démarche de conciliation auprès d'un conciliateur de justice.**

Bon à savoir : pour les litiges supérieurs à 5 000 euros, la conciliation est facultative contrairement aux litiges dont le montant est inférieur ou égal à 5 000 euros, pour lesquels la conciliation est obligatoire.

Puis, il est possible de porter le litige **devant le Juge des contentieux de la protection du tribunal compétent** pour le logement loué.

Cette démarche doit être entreprise dans un délai de trois ans à compter de l'apparition du litige.

Que se passe-t-il lors d'un changement de propriétaire en cours de bail ?

Au cours de la période de location définie par le bail mobilité, le propriétaire a la possibilité de vendre le logement ou de le transférer gratuitement.

En cas de changement de propriétaire, il est tenu de **partager avec le locataire certaines informations** importantes telles que :

- Son nom personnel ou la dénomination sociale ;
- Son adresse ou le siège social de l'entreprise ;
- Les coordonnées de l'agence immobilière (le cas échéant).

Le locataire a le droit de rester dans le logement.

Le bail mobilité se poursuit sans modifications des conditions, désormais sous la responsabilité du nouveau propriétaire.

FAQ

Le bail mobilité permet-il de sous-louer le logement ?

Comme pour tout bail, la sous-location n'est possible que si le bailleur donne son accord explicite et si le loyer de la sous-location n'excède pas celui payé par le locataire principal.

Quels sont les avantages du bail mobilité pour le locataire ?

Le bail mobilité offre une grande flexibilité pour les locataires en mobilité, avec des durées de location courtes et adaptées à leurs besoins, ainsi qu'une procédure de départ simplifiée.

Peut-on résilier un bail mobilité avant son terme ?

Oui, le locataire peut résilier un bail mobilité avant son terme en respectant un préavis d'un mois. Cependant, des circonstances particulières, telles qu'une mutation professionnelle ou une situation personnelle difficile, peuvent justifier une résiliation anticipée sans préavis.