

Le bail mobilité

Février 2019

Le bail mobilité est un contrat de location d'un logement meublé d'une durée comprise entre un et dix mois. Il donne plus de flexibilité aux bailleurs et facilite l'accès au logement des étudiants et des personnes en mobilité professionnelle.

POUR QUELS LOGEMENTS ?

Le bail mobilité porte sur un logement meublé, équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement.

Le logement doit répondre aux caractéristiques de décence, assurant la sécurité du locataire, préservant sa santé et fournissant des équipements essentiels, tels qu'un coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal...

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Le bail mobilité s'adresse aux personnes ayant besoin temporairement d'un logement. Le locataire doit, au moment de la prise d'effet du bail, justifier être :

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

Le bailleur n'a pas besoin de déclaration préalable ni d'autorisation administrative pour proposer un bail mobilité.

LE BAIL

Il doit comporter toutes les mentions du bail meublé. Il doit également préciser que la location est soumise au régime du bail mobilité et en justifier le motif, ainsi que l'interdiction d'exiger le versement d'un dépôt de garantie.

Les documents à joindre au bail mobilité sont ceux prévus dans le cadre d'une location meublée (*dossier de diagnostic technique, état des lieux, inventaire du mobilier ...*).

LA DURÉE DU BAIL

Le bail mobilité est un contrat de courte durée, comprise entre 1 et 10 mois. Il ne peut être ni renouvelé ni reconduit.

La durée du contrat de location peut toutefois être modifiée une fois, par avenant, sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois.

Exemple : 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 pour des étudiants ou des personnes en mobilité professionnelle. Il devra toutefois le louer pour une durée minimale de 1 mois.

LE LOYER est fixé librement sauf si le logement est situé en zone tendue. Cette dernière disposition ne concerne pas le Tarn.

Il ne peut pas faire l'objet d'une révision selon l'Indice de référence des loyers (*IRL*) en cours de bail.

LES CHARGES

Elles sont versées de manière forfaitaire avec mention dans le bail du montant demandé. Locataires et bailleurs ne peuvent pas exiger de provisions pour charges avec régularisation.

LES GARANTIES

Le bailleur ne peut demander un dépôt de garantie mais peut exiger d'autres garanties, comme le cautionnement, le dispositif VISALE...

En cas de colocation, aucune clause de solidarité entre colocataires ou leurs cautions n'est possible. En cas d'impayé, le propriétaire devra entreprendre des démarches de recouvrement contre le seul colocataire défaillant.

LA FIN DU BAIL

À l'échéance du bail, le locataire doit libérer les lieux. Toutefois, les parties peuvent conclure un nouveau bail qui sera alors soumis aux règles ordinaires de la location meublée (durée d'un an, forfait ou provision pour charges ...).

Le locataire peut donner congé à tout moment avec un délai de préavis d'1 mois qui prend effet à compter du jour de sa réception par le bailleur (par LRAR, par acte d'huissier ou remise en main propre).

Le bailleur ne peut pas mettre fin au contrat avant son terme. Il peut obtenir la résiliation du bail en saisissant le juge en cas de manquement du locataire à ses obligations.

LE RÉGIME FISCAL

Ce bail est soumis à la même réglementation fiscale que les locations meublées : le micro BIC ou les BIC (*Bénéfices industriels et commerciaux*).

Nouvel indice de référence des loyers :



4^{ème} trimestre 2018

soit 129.03 - + 1.74%



Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80

e-mail : adil81@wanadoo.fr

toutes nos publications sur : adiltarn.org