



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français

## Quelles sont les règles d'un "bail mobilité" ?

Vérfifié le 30 septembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le *bail mobilité* est un contrat de location signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire considéré comme temporaire (étudiant, salarié en mission temporaire ou en formation professionnelle, ...). Le bail est d'une durée allant de 1 à 10 mois. À la fin du bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent pas signer un nouveau *bail mobilité* pour le même logement.

### Pour quel locataire ?

Seules certaines personnes peuvent être le locataire d'un *bail mobilité*.

Au moment où le bail entre en vigueur (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](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15834) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15834>)
- Mutation professionnelle
- Mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle

La sous-location (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2449>) est possible, à la condition que le locataire obtienne l'accord écrit du propriétaire.

### Pour quel logement ?

Un logement meublé est un logement décent (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>) équipé d'un d'ameublement minimum :

- Literie avec couette ou couverture
- Volets ou rideaux dans les chambres
- Plaques de cuisson
- Four ou un 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 ...)

### Durée du bail

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

Ce contrat est non renouvelable et non reconductible.

La durée du bail peut être modifiée 1 fois par avenant (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R10829>), mais la durée totale du contrat ne peut pas dépasser 10 mois.

À la fin du bail, si le locataire et le propriétaire signent un nouveau bail pour le même logement meublé, alors ce nouveau bail est obligatoirement le bail d'une location meublée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>).

### Contrat de location (bail)

#### Cas général

#### Contenu obligatoire

Le contrat de location (ou de colocation) 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 1er 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, utilisation (qu'on appelle *destination*), *surface habitable* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) 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
- 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 d'exiger le versement d'un *dépôt de garantie* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R52231>)

#### Contenu interdit

Le *bail mobilité* ne peut pas contenir les clauses suivantes :

- Clauses interdites dans un contrat de location meublé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>)
- Clause prévoyant *dépôt de garantie* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R52231>)
- Clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs *cautions* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R51564>)
- Clause prévoyant le renouvellement ou la reconduction du *bail mobilité*

Le logement loué fait partie d'une copropriété

#### Contenu obligatoire

Le contrat de location (ou de colocation) 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 1er 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, utilisation (qu'on appelle *destination*), *surface habitable* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R18320>) 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
- 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 d'exiger le versement d'un *dépôt de garantie* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R52231>)

#### Contenu interdit

Le *bail mobilité* ne peut pas contenir les clauses suivantes :

- Clauses interdites dans un contrat de location meublé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1686>)
- Clause prévoyant *dépôt de garantie* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R52231>)
- Clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs *cautions* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R51564>)
- 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* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53142>)
- Jouissance et usage des parties privatives et communes
- *Quote-part* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2602>) afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

#### Dépôt de garantie et caution

Le propriétaire a interdiction de demander un *dépôt de garantie* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R52231>).


Le propriétaire est autorisé à demander une **caution** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R51564>). Dans ce cas, le locataire peut notamment recourir à la **garantie Visale** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453>), y compris s'il est **étudiant** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32320>).

## Loyer

Le loyer est librement fixé par le propriétaire, sauf si le logement est situé en zone tendue.

### Vérifier si un logement est situé en zone tendue

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au simulateur   
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>)

Dans ce dernier cas, il est soumis à l'**encadrement des loyers** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1314>).

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

➡ **A savoir** : le loyer et les charges récupérables sont dues 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 payées 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 définis dans le bail. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné par rapport au dernier *décompte par nature de charges*.

➡ **A savoir** : le loyer et les charges sont dus durant le préavis (congé) du locataire, sauf si celui-ci est remplacé 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)  
Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

### Employé d'immeuble

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.

Toutefois, 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

### Gardien ou concierge (ayant un logement de fonction)

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 relatives à 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

## Eau froide, eau chaude et chauffage collectif

Certaines dépenses relatives à l'eau et au 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 relatives aux 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F22730>)
- Taxe de balayage
- Redevance assainissement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F447>)

## 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.

### **Demander une quittance de loyer à son propriétaire**

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au  
modèle de document

(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-demandez-une-quittance-de-loyer-votre-propretaire>)

## Changement de propriétaire en cours de bail

Si le propriétaire vend le logement ou le cède gratuitement durant le *bail mobilité*, 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)

## Fin de bail

Le locataire peut résilier le *bail mobilité* à tout moment, mais il doit respecter un délai de préavis (congé) d'1 mois.

Il peut le faire de l'une des 3 manières suivantes :

- Lettre recommandée avec demande d'avis de réception
- Acte d'huissier
- Remise en main propre contre récépissé ou émargement

Le délai de préavis court à partir du jour :

- de la réception de la lettre recommandée par le propriétaire
- ou de la signification de l'acte d'huissier
- ou de la remise en main propre.

### Exemple :

Une lettre de congé reçue par le propriétaire le 5 septembre fait courir un préavis d'1 mois jusqu'au 5 octobre à minuit (et non jusqu'au 30 octobre),

Lorsque les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour de ce mois : un délai d'1 mois partant du 30 janvier expire le 28 février, ou le 29 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.

Lors du dernier mois du délai de préavis, le loyer dû par le locataire est fixé proportionnellement au nombre de jours restant à courir dans le mois.

Par exemple :

Locataire : exemples de montant à payer pour le dernier mois de préavis (préavis d'1 mois)

Nombre de jours du dernier mois de préavis	Date de réception du courrier par le propriétaire	Date de fin du préavis d'1 mois	Montant du loyer et des charges à payer pour le dernier mois de préavis
Dernier mois de 31 jours	5 juin 2020	5 juillet 2020	5/31 <sup>e</sup> (car juillet = mois de 31 jours)
Dernier mois de 30 jours	5 mai 2020	5 juin 2020	5/30 <sup>e</sup> (car juin = mois de 30 jours)
Dernier mois de 28 jours	5 janvier 2021	5 février 2021	5/28 <sup>e</sup> (car février 2021 = mois de 28 jours)
Dernier mois de 29 jours	5 janvier 2020	5 février 2020	5/29 <sup>e</sup> (car février 2020 = mois de 29 jours)

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

Toutefois, le propriétaire et le locataire peuvent décider de signer un nouveau bail pour le même logement meublé, mais ce nouveau bail sera alors obligatoirement un bail d'habitation pour logement meublé (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>).

## Recours en cas de litige

### Démarche amiable

En cas de litige entre le propriétaire et le locataire, une démarche amiable doit être engagée.

Si vous ne parvenez pas à vous parler, il est conseillé d'envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception. Le courrier doit relater les faits le plus précisément possible et être accompagné des arguments et preuves pour étayer votre propos (références juridiques, factures, photos,...).

Ce courrier est un préalable obligatoire pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge.

### Conciliation

Si vous n'obtenez pas gain de cause avec un courrier, il peut être utile de faire appel à un conciliateur de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>).

Cette démarche est facultative. L'intervention du conciliateur est gratuite.

Il est possible d'écrire, de téléphoner ou de se rendre à la permanence d'un conciliateur :

Où s'adresser ?

- Conciliateur de justice [↗](http://www.conciliateurs.fr/Trouver-une-permanence) (<http://www.conciliateurs.fr/Trouver-une-permanence>)

**⚠ Attention : la commission départementale de conciliation (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) n'est pas compétente dans le cas d'un *bail mobilité*.**

Recours au juge

Si le désaccord persiste, vous pouvez saisir le juge des contentieux de la protection tribunal dont dépend le logement loué.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité [↗](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

#### Textes de référence

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-12 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310&idArticle=LEGIARTI000037649115) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310&idArticle=LEGIARTI000037649115>)  
*Définition*
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-13 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037649090&cidTexte=JORFTEXT000000509310) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037649090&cidTexte=JORFTEXT000000509310>)  
*Contrat de location*
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-14 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037649092&cidTexte=JORFTEXT000000509310) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037649092&cidTexte=JORFTEXT000000509310>)  
*Durée*
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-15 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037649094&cidTexte=JORFTEXT000000509310) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037649094&cidTexte=JORFTEXT000000509310>)  
*Fin de bail*
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-16 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037649096&cidTexte=JORFTEXT000000509310) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037649096&cidTexte=JORFTEXT000000509310>)  
*Loyer*
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-17 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037649098&cidTexte=JORFTEXT000000509310) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037649098&cidTexte=JORFTEXT000000509310>)  
*Dépôt de garantie*
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 25-18 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037649100&cidTexte=JORFTEXT000000509310) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000037649100&cidTexte=JORFTEXT000000509310>)  
*Charges*
- Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables sur les locataires [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>)  
*Logement privé : liste complète des charges locatives*
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7-1 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184/) ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000028777184/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184/))  
*Délai de saisine du juge en cas de litige*

#### Services en ligne et formulaires

- Vérifier si un logement est situé en zone tendue (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131>)  
Simulateur
- Demander une quittance de loyer à son propriétaire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31936>)  
Modèle de document
- "DossierFacile" pour le futur locataire : signaler la qualité de son dossier au futur propriétaire (bailleur) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R51424>)  
Téléservice
- "DossierFacile" pour le propriétaire (bailleur) : évaluer les dossiers des potentiels locataires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R51423>)  
Téléservice