

IMMOBILIER



LE BAIL MOBILITÉ

Afin de faciliter et d'encadrer l'accès au logement pour des locations de courte durée, la loi ELAN a créé le bail mobilité.

Ce nouveau type de contrat, offrant une alternative aux locations meublées ordinaires et saisonnières, concerne des logements meublés pour une durée allant de un à dix mois et dont le locataire justifie d'être, notamment, étudiant ou en mobilité professionnelle. Le bailleur n'a pas la possibilité de demander le versement d'un dépôt de garantie.

Depuis le 24 novembre 2018, bailleurs et locataires peuvent recourir au nouveau bail mobilité. Règlementé par les articles 25-12 et suivants de la loi du 6 juillet 1989, il s'adresse au locataire justifiant, à la date de prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, service civique, mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Le motif justifiant le bail mobilité doit clairement apparaître sur le contrat.

Logement meublé et décent

Le bail mobilité concerne les logements meublés au sens de l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989. A ce titre, le bien doit être équipé d'un ameublement minimum listé par le décret du 31 juillet 2015 : Literie comprenant couette ou couverture; volets ou rideaux dans les chambres; plaques de cuisson; four ou four à micro-ondes; réfrigérateur; congélateur; vaisselle nécessaire à la prise des repas; ustensiles de cuisine; table et sièges; étagères de rangement; luminaires; matériel d'entretien ménager. Ni les logements foyers ni les logements sociaux ne peuvent faire l'objet d'un bail mobilité.

Le logement loué devra répondre obligatoirement aux caractéristiques de la décence prévues dans le décret du 30 janvier 2002.

Un bail sans dépôt de garantie

Le loyer est fixé librement par le propriétaire et ne peut pas faire l'objet d'une révision en cours de bail. Si le bien se situe en zone tendue, le loyer est établi selon les règles issues de l'encadrement des loyers.

Les charges locatives sont versées de manière forfaitaire et ne donnent pas lieu à modification ou régularisation. Leur montant ne doit toutefois pas être disproportionné.

Le bailleur ne peut exiger aucun

dépôt de garantie de la part du locataire. Une mention informant de cette interdiction doit figurer sur le bail.

Le propriétaire pourra toutefois demander un cautionnement notamment via le dispositif Visale d'Action Logement.

En cas de colocation, le bailleur ne peut pas imposer la solidarité entre les colataires ou leurs cautions. Une telle clause, insérée dans le contrat, sera réputée non écrite.

Jusqu'à 10 mois maximum

Le bail mobilité peut être conclu pour une durée comprise entre un et dix mois sans reconduction ni renouvellement. La durée pourra être modifiée une fois, par avenant, sans que la durée totale du contrat ne dépasse les dix mois. Ainsi, un bail initialement contracté pour une période de deux mois pourra être prolongé une fois pour une durée maximale de huit mois.

A l'échéance du contrat, le locataire, déchu de tout titre d'occupation, doit libérer les lieux. Les parties peuvent néanmoins convenir d'un nouveau bail mais ce dernier sera soumis aux règles de la location meublée de droit commun avec une durée d'au moins un an et renouvelable tacitement, ou bien une durée pouvant être réduite à 9 mois sans tacite reconduction si la location est consentie à un étudiant (article 25-7, loi du 6.7.89).

Le locataire peut donner congé à tout moment en respectant un préavis d'un mois notifié dans les règles. Ce délai commence à courir à compter de la réception du recommandé, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

De son côté, le bailleur n'a pas la possibilité de mettre fin au contrat avant son terme. Mais, en cas de manquement du locataire à ses obligations, il pourra saisir le tribunal d'instance pour demander la résiliation du bail.

Mentions et documents obligatoires

Le contrat est établi par écrit et précise les éléments suivants :

- Nom et adresse du bailleur et du mandataire le cas échéant
- Nom du locataire
- Date de prise d'effet
- Durée du contrat
- Motif justifiant le bénéfice du bail mobilité
- Consistance, destination et surface habitable de la chose louée
- Désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font

l'objet d'un usage commun ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication

- Montant du loyer et des charges et modalités de paiement

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

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

- Mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie

- Une mention selon laquelle le

contrat de location est un bail mobilité régi par le Titre 1er ter de la loi du 6 juillet 1989.

A défaut de cette mention, de l'information relative à la durée du contrat ou du motif justifiant le droit au bail mobilité, la loi prévoit que le contrat sera régi par le Titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989 re-

latif à la location meublée de droit commun.

Des documents doivent également être remis avec le contrat de location :

- Un dossier de diagnostic technique comprenant : le diagnostic de performance énergétique ; le constat de risque d'exposition au plomb ; un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz ; un état des risques naturels et technologiques.

- Un état des lieux d'entrée

- Un inventaire du mobilier

- Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété : Les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

P.M Selvini-Maroselli
Juriste antenne de Bastia



Antenne de Bastia :

Du lundi au jeudi :

9h - 12h et 14h - 17h

Le vendredi :

9h - 12h et 14h - 16h

Les Terrasses du Fango

21, rue du Juge Falcone

20405 BASTIA Cedex 9.

Tél : 04.95.58.15.32

Site : www.adil2b.org

@ : adil2b@orange.fr

6 permanences par mois près de chez vous :

CORTE : le premier mardi du mois, de 13h à 16h. U.T.I.S

ALERIA : le premier mercredi du mois, de 10h à 12h. Hôtel de Ville.

MORIANI : le premier jeudi du mois, de 13h à 16h. Maison des services départementaux.

ÎLE-ROUSSE : le deuxième mardi du mois, de 13h à 16h.

Maison des services sociaux

LUCCIANA : le troisième jeudi du mois, de 13h à 16h. U.T.I.S

FOLELLI : le troisième vendredi du mois, de 10h à 12h. Hôtel de ville

CCAS.

Vous avez une question sur le logement ?

L'Agence D'Information sur le Logement (ADIL) de Corse offre un conseil personnalisé, neutre et gratuit sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux concernant toutes les questions relatives à l'habitat.

Antenne d'Ajaccio :

Du lundi au vendredi :

9h - 12h et 14h - 17h

Immeuble Panero

Boulevard Dominique Paoli

20090 AJACCIO

Tél : 04.95.20.85.25

Fax : 04.95.10.15.82

Site : www.adil2a.org

@ : adil.2a@orange.fr

4 permanences par mois près de chez vous :

PORTO-VECCHIO : le premier lundi du mois, de 10h30 à 15h30. Centre d'Action Sociale (Cala Verde).

PIANA : le deuxième jeudi du mois, de 9h30 à 11h30. Mairie

AJACCIO : le troisième jeudi du mois, de 9h30 à 11h30.

Centre social des Salines.

PROPRIANO : le dernier mardi du mois, de 9h30 à 11h30. Mairie

