



LA CRÉATION D'UN BAIL MOBILITÉ

Par *Émilie Bacqueyrisses, avocate au cabinet Seban & Associés, et Manon Boinet, juriste*

■ Qu'est-ce que le bail mobilité ?

Le bail mobilité est un projet de nouveau type de bail de location meublée de courte durée. Il vise à faciliter la mobilité des locataires et plus particulièrement des étudiants et personnes amenées à déménager pour des raisons professionnelles, par le biais de règles plus souples que la location meublée « classique » régie par les dispositions du Titre I^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. La durée de ce bail, convenue dès sa signature, sera comprise entre un et dix mois.

■ Quels sont les motifs retenus pour la création d'un bail mobilité ?

Ce nouveau dispositif est institué par l'article 34 du projet de loi « Elan » contenu au sein du Titre III « Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale », dont l'objectif affiché de favoriser la mobilité dans le parc locatif privé. L'exposé des motifs de ce projet de bail mobilité est limpide : répondre aux besoins des personnes en mobilité ayant besoin d'un logement pour une courte durée. Il permettrait aussi de mobiliser des logements qui n'auraient pas été mis en location sans cet outil en raison des divers freins tant réglementaires que financiers rendant difficile l'accès au logement et pouvant conduire à renoncer à un projet nécessitant la mobilité des personnes.

■ Quelle est la finalité du bail mobilité ?

La création d'un bail mobilité a été pensée pour répondre aux besoins de logements temporaires liés à une formation ou à un emploi. La durée légale minimale d'un an est trop rigide pour tenir compte notamment du développement des mobilités professionnelles et de cette offre de logement potentielle insuffisamment mobilisée. Il a été observé que pour les actifs,

la recherche d'une location de quelques mois trouve son origine dans la multiplication des contrats temporaires et par des mobilités professionnelles courtes. Pour les étudiants, ce même besoin peut s'expliquer par le développement dans les cursus universitaires et d'études supérieures d'une alternance entre des périodes de stage et des périodes d'études dans des zones géographiques parfois distinctes.

Enfin, pour les bailleurs, ce bail permettrait notamment aux propriétaires d'une résidence secondaire ou d'un pied à terre qui l'utilisent quelques mois dans l'année de conclure un bail d'une durée équivalant à sa période de vacance.

■ Quelles sont les principales caractéristiques du bail mobilité ?

Le bail mobilité est un contrat de location d'une durée comprise entre un et dix mois. Seuls les logements meublés pourront faire l'objet d'un tel bail. Bien que non réservé aux étudiants, le locataire devra justifier être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

La forme et le contenu de ce contrat ne connaissent pas de réel changement par rapport au bail type tel que défini par la loi « Alur », mais devront obligatoirement préciser qu'il s'agit d'un bail mobilité. À défaut, le bail sera soumis au régime des locations meublées.

Le bailleur ne pourra pas solliciter le versement d'un dépôt de garantie mais il pourra demander une caution et la garantie VISALE pour la couverture des loyers impayés, qui sera élargie aux dégradations locatives et pourra être activée. La colocation sera autorisée et,

contrairement au droit commun, il ne sera pas demandé de solidarité entre les colocataires ou leurs cautions.

■ Le bail mobilité change-t-il les obligations du bailleur ?

Le bailleur ne pourra pas déroger à l'obligation de fournir au locataire un logement décent, en bon état, avec une surface et un confort suffisants. L'ensemble des annexes obligatoires, notamment les diagnostics techniques, seront à fournir au locataire ainsi que l'état des lieux, l'inventaire des meubles, l'attestation d'assurance contre les risques locatifs, la liste des charges récupérables et la liste des réparations locatives auxquelles peuvent s'en ajouter d'autres (par exemple l'extrait du règlement de copropriété).

Concernant le loyer, si le logement se trouve en zone tendue, il sera encadré à la relocation (plafonné au loyer du locataire précédent). La fixation du loyer restera libre en zone non tendue. Les charges récupérables seront forfaitaires, le propriétaire devra les calculer de manière proportionnée par rapport à la liste habituelle des charges récupérables. Il sera interdit de procéder à des provisions de charges afin d'éviter les régulations a posteriori.

■ Quid du renouvellement du bail et d'un éventuel congé ?

Pour éviter le risque de la précarisation des logements, le bail mobilité sera non renouvelable, à moins que le bail initial ait été conclu pour une durée inférieure à dix mois. Dans ce cas seulement, le bailleur pourra proposer un avenant au bail mobilité, sans que sa durée totale ne puisse excéder dix mois.

Si les parties souhaitent cependant poursuivre leurs relations au-delà de ce délai, elles seront régies par les dispositions relatives

aux locations meublées de droit commun contenues au Titre I^{er} bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Le propriétaire ne pourra pas donner congé à son locataire mais ce dernier aura cette possibilité en respectant un préavis d'un mois.

■ Quels changements législatifs emportent la création du bail mobilité ?

L'article 34 du projet de loi vise à compléter la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 par l'ajout d'un Titre I^{er} ter applicable aux contrats de location spécifique et dénommé « bail mobilité ». Il s'agit de la mise en place d'un nouveau contrat sui generis dérogeant à la loi précitée sur plusieurs points et instaurant ainsi un cadre juridique propre.

■ Quels impacts économiques, financiers et sociaux ?

En premier lieu, l'absence du versement d'un dépôt de garantie aura un effet favorable sur le pouvoir d'achat du locataire, facilitant ainsi l'accès au logement. En effet, l'économie réalisée par le locataire pourra s'avérer importante, le dépôt de garantie pouvant parfois atteindre deux mois de loyer hors charges.

En second lieu, la mise en place du bail mobilité a vocation à participer à l'intégration des personnes évoluant dans une dynamique de mobilité, qu'elle soit professionnelle ou non, en leur facilitant l'accès au logement.

En créant ce cadre de location d'une durée réduite et souple ainsi qu'en offrant des garanties tant aux bailleurs qu'aux locataires, la mesure a pour ambition de répondre aux besoins temporaires de logement.

■ Quels sont les impacts souhaités sur les particuliers ?

La finalité première de ce nouveau bail est de diminuer la problématique liée au nombre considérable de logements vacants ou dédiés à la location touristique.

Par sa courte durée, le bail mobilité incitera à la mise en location de bien occupés épisodiquement par leurs propriétaires et donc d'accroître l'offre locative.

Avec le bail mobilité, le gouvernement entend rendre la location meublée plus intéressante pour les bailleurs et ainsi faire revenir sur le marché des biens qui étaient jusqu'à présent dévolus à de la location saisonnière ou de type Airbnb.

L'instauration de ce bail tend à rassurer les propriétaires qui auront un cadre juridique défini et flexible leur permettant de récupérer leur logement facilement. Pour les locataires, le bail mobilité permet d'avoir à accès à un plus grand nombre de logements.

■ Quelles sont les modalités d'application de ce dispositif ?

La loi « Elan » prévoit que le nouveau dispositif entrera en vigueur au lendemain du jour de la publication de la loi. Cette disposition sera applicable sur le territoire métropolitain ainsi qu'en Guyane, Guadeloupe, Guyane, Martinique, à Mayotte et à La Réunion. ●

Loi « Elan »

Le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a été adopté définitivement par le Parlement le 16 octobre. Soixante députés ont saisi le Conseil constitutionnel sur le texte le 23 octobre. La loi « Elan » devrait être promulguée avant la fin de l'année. Parmi ses mesures phares, la création d'un bail mobilité concretise une annonce d'Emmanuel Macron durant sa campagne électorale pour contribuer au « choc de l'offre ».