

TOUT SAVOIR SUR LE BAIL MOBILITÉ



Le type de logement concerné – les profils des locataires

La loi Elan promulguée le 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a instauré un bail d'un nouveau type, en quelque sorte précaire, le « bail mobilité ». Il ne concerne que les logements meublés. Par exemple, une résidence principale laissée vacante durant quelques mois par son propriétaire pourra être éligible au bail mobilité.

Logé pour un à dix mois

Ce type de contrat de location s'adresse à des étudiants, à des personnes accomplissant un service civique ou en mobilité professionnelle. Celles-ci doivent justifier de leur qualité pour en bénéficier. Si les occupants veulent s'organiser en colocation, le bailleur ne pourra pas imposer la solidarité entre les colocataires ou leurs cautions. Seul le signataire du bail sera tenu responsable en cas d'impayés ou de dégradations. Le bail mobilité est conclu pour une durée comprise entre un et dix mois maximum. Il ne peut être ni renouvelé ni reconduit. Sa durée peut néanmoins être modifiée une fois, par avenant, sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois. Un contrat initial est signé, par exemple, pour une location de cinq mois, puis, d'un commun accord, les parties s'entendent, par le biais d'un avenant, dans le but de prolonger la durée de location de cinq mois supplémentaires.

Un loyer fixé librement

Hors zone tendue – communes urbaines au sein desquelles le marché immobilier provoque des loyers élevés et où la fixation du loyer est encadré – le loyer du bail mobilité est fixé librement par le bailleur. Il ne peut pas être révisé en cours de bail. Les charges locatives sont versées de manière forfaitaire et toute demande de provisions est réputée illégale. Le forfait est ainsi mentionné dans le bail. Un dépôt de garantie ne peut pas, en outre, être réclamé au locataire qui peut résilier le contrat de location, à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre récépissé, en respectant un préavis d'un mois. Le bailleur, quant à lui, ne peut pas mettre fin au contrat avant son terme. Mais à l'échéance de celui-ci, le locataire doit libérer le logement.

Des locataires précarisés

Si ce contrat de courte durée donne plus de flexibilité aux bailleurs privés – lesquels réclamaient depuis longtemps ce type de baux -, il est suspecté par les associations de défense des locataires d'introduire, voire ultérieurement de généraliser, une nouvelle forme de précarisation des locataires. En effet, le bail mobilité déroge au bail de droit commun d'une durée minimum (pour un logement non meublé) de trois ans si le propriétaire est un particulier, de six ans s'il s'agit d'un bailleur professionnel et tacitement reconductible.

Michèle BERZOZA
Pour INDECOSA CGT

L'AVIS D'INDECOSA CGT

L'association de défense des consommateurs met en garde les locataires principalement dans le cas de baux de courte durée, sur l'attention à porter à l'état des lieux d'entrée dans le logement. De très nombreux litiges découlent en effet de documents imprécis. A la fin du bail, les conséquences peuvent être lourdes. Les bailleurs, privés ou publics, sont en droit de réclamer des frais, parfois exorbitants, de remise en état, les retenir sur la caution en cas de bail commun ou les facturer en l'absence de caution. Pour être efficace, l'état des lieux sera donc fait de préférence en plein jour et le locataire prendra tout le temps nécessaire à une vérification méticuleuse de tous les équipements.

Contacts : indecosa@cgt.fr ou indecosa.cgt.fr