

# Particuliers

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

Le **bail mobilité** est un bail signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire considéré comme occupant temporaire (étudiant, salarié en mission temporaire ou en formation professionnelle...). Le bail est d'une durée allant de 1 à 10 mois. Il est interdit de renouveler un bail mobilité.

### Pour quel locataire ?

Seules certaines personnes peuvent être le locataire (ou colocataire) d'un **bail mobilité**.

Lorsque le bail débute (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
- Mutation professionnelle
- Mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle

### ✔ À savoir

il existe une

[liste des justificatifs \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1169\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1169)

que le propriétaire (ou l'agent immobilier) peut exiger du futur locataire.

### Pour quel logement ?

## Logement décent (surface minimum)

Le logement doit

[être décent](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2042) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2042>)

, c'est-à-dire qu'il doit être d'une surface minimum, comporter certains équipements minimums, avoir une consommation énergétique maximum, ne pas nuire à la santé ou à la sécurité du locataire et ne pas être infesté de nuisibles ou de parasites.

## Logement meublé

En tant que logement meublé, il doit en outre comporter au minimum les meubles suivants :

- Literie avec couette ou couverture
- Volets ou rideaux dans les chambres
- Plaques de cuisson
- Four ou 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 bail est non renouvelable et non reconductible.

La durée du bail peut être modifiée 1 fois par avenant, mais la durée totale ne peut pas dépasser 10 mois.

Quand le bail s'achève, si le locataire et le propriétaire signent un nouveau bail pour le même logement, alors ce nouveau bail est obligatoirement un

[bail d'habitation "classique"](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F920) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F920>)

### Contenu du bail

Cas général | Le logement loué fait partie d'une copropriété

#### Dépôt de garantie et caution

Le propriétaire a interdiction de demander un dépôt de garantie.

Le propriétaire est autorisé à demander une caution. Dans ce cas, le locataire peut notamment recourir à la , y compris s'il est étudiant.

#### ✔ À savoir

il existe une

[liste des justificatifs \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1169\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1169)

que le propriétaire peut exiger de la caution.

#### Loyer

Les règles de fixation du loyer dépend de la commune du logement.

Il existe 3 types de communes :

- › les communes de Paris, Est Ensemble, Lille (Hellemmes, Lomme), Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux, Plaine commune
- › les communes en zone tendue
- › les autres communes

Pour savoir si le logement est situé en zone tendue, vous pouvez utiliser ce simulateur :

- › [Savoir si un logement est situé en zone tendue \(préavis du locataire et encadrement des loyers\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R49131)  
(<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R49131>)

Paris, Est Ensemble, Lille (Hellemmes, Lomme), Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Plaine commune	Zone tendue	Autre commune
--	-------------	---------------

#### 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 inscrits dans le bail. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné par rapport au dernier **décompte par nature de charges** .

Chaque mois, le propriétaire doit transmettre l'évaluation de la consommation de chaleur, de froid, d'eau chaude sanitaire du logement, lorsque l'immeuble est doté de compteurs individuels d'énergie thermique télé-relevables, d'appareils de mesure télé-relevables permettant de déterminer la quantité de froid, d'un dispositif d'individualisation des frais d'eau chaude sanitaire.

Lorsque le logement se trouve dans une copropriété, le propriétaire doit transmettre les informations qu'il reçoit du syndic.

### ✔ À savoir

le loyer et les charges sont dus par le locataire pendant tout le préavis (congé), sauf s'il est remplacé avant la fin du préavis 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)

Employé d'immeuble	Gardien ou concierge (ayant un logement de fonction)
--------------------	--

Ascenseurs et monte-charge

Certaines dépenses concernant 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

### ✔ À savoir

Le contrôle technique à réaliser tous les 5 ans n'est pas une charge récupérable par le propriétaire.

Eau froide, eau chaude et chauffage collectif

Certaines dépenses concernant l'eau et le 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 concernant les 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 \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F22730\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F22730)
- Taxe de balayage
- Redevance [assainissement \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F447\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=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.

Il est possible d'utiliser ce modèle de lettre pour demander au propriétaire l'envoi d'une quittance :

- [Demander une quittance de loyer à son propriétaire \(ou agence immobilière\) \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R31936\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=R31936)

#### Changement de propriétaire en cours de bail

Le propriétaire peut vendre le logement, ou le céder gratuitement, alors que le **bail mobilité** est en cours.

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)

Le locataire reste dans les lieux et voit son bail se poursuivre aux mêmes conditions avec ce nouveau propriétaire.

#### Sous-location

La

[sous-location](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2449) (<https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2449>)

est possible, à la condition que le locataire obtienne l'accord écrit du propriétaire.

#### Fin de bail

Départ du  
locataire

Le propriétaire veut récupérer le  
logement

Le locataire veut rester dans le  
logement

#### Recours en cas de litige

Les démarches à effectuer dépendent notamment du type de litige.

#### ✔ À savoir

quel que soit le litige, le locataire doit continuer à payer le loyer et les charges. Seul le juge peut décider de bloquer le versement du loyer (hors charges) au propriétaire, dans l'attente du résolution du litige.

## Ameublement

Pour être considéré comme **logement meublé**, le logement à louer doit comporter au minimum les meubles suivants :

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

En cas de litige, la démarche à faire dépend du montant du litige :

Litige inférieur ou égal à 5 000 €	Litige supérieur à 5 000 €
------------------------------------	----------------------------

## **Bail**

En cas de litige, la démarche à faire dépend du montant du litige :

Litige inférieur ou égal à 5 000 €	Litige supérieur à 5 000 €
------------------------------------	----------------------------

## **État des lieux d'entrée et de sortie**

En cas de litige, la démarche à faire dépend du montant du litige :

Litige inférieur ou égal à 5 000 €	Litige supérieur à 5 000 €
------------------------------------	----------------------------

## **Logement non décent**

Si le logement n'est pas décent, le locataire doit indiquer par écrit au propriétaire les signes de non-conformité du logement aux

[critères de décence \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2042\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2042)

Le propriétaire reconnaît la non décence    Le propriétaire conteste

#### Questions - Réponses

- [Quelles différences entre location vide et location meublée ? \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1165\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1165)
- [Comment calculer le délai de préavis en cas de congé donné par le locataire ? \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F32360\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F32360)
- [Propriétaire : quelles sont les règles de location d'un logement meublé ? \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2315\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F2315)

#### Et aussi...

- [Conciliateur de justice \(https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1736\)](https://www.coignieres.fr/service-public/particuliers?xml=F1736)

#### Où s'informer ?

➤

[Agence départementale pour l'information sur le logement \(Adil\) \(https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/\)](https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/)

#### Services en ligne



➤ **Simulateur :**

[Savoir si un logement est situé en zone tendue \(préavis du locataire et encadrement des loyers\)](#)

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

➤ **Modèle de document :**

[Demander une quittance de loyer à son propriétaire \(ou agence immobilière\)](#) (<https://www.inc->

[conso.fr/content/vous-demandez-une-quittance-de-loyer-votre-proprietaire](https://www.inc-conso.fr/content/vous-demandez-une-quittance-de-loyer-votre-proprietaire))

➤ **Modèle de document :**

[Locataire avec un bail mobilité : donner son préavis \(congé\) au propriétaire du logement](#)

➤ **Téléservice :**

["DossierFacile" \(locataire\) : pour signaler la qualité de son dossier au propriétaire](#)

([https://www.dossierfacile.logement.gouv.fr/?mtm\\_campaign=service-public&mtm\\_kwd=R51424](https://www.dossierfacile.logement.gouv.fr/?mtm_campaign=service-public&mtm_kwd=R51424))

➤ **Téléservice :**

["DossierFacile" \(propriétaire\) : pour évaluer les dossiers des potentiels locataires](#)

([https://proprietaire.dossierfacile.logement.gouv.fr/?mtm\\_campaign=service-](https://proprietaire.dossierfacile.logement.gouv.fr/?mtm_campaign=service-)

[public&mtm\\_kwd=R51423#error=login\\_required&state=882f407c-d902-422f-b131-80ebe5581c93](https://proprietaire.dossierfacile.logement.gouv.fr/?mtm_campaign=service-public&mtm_kwd=R51423#error=login_required&state=882f407c-d902-422f-b131-80ebe5581c93))

Textes de référence



[Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-12](#)

([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000042120921](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042120921))

Définition



[Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-13](#)

([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000037649090/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037649090/))

Bail



[Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-14](#)

([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000037649092/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037649092/))

Durée



[Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-15](#)

([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000037649094/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037649094/))

Fin de bail



[Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-16](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000037649096/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037649096/)

Loyer



[Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-17](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000037649098/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037649098/)

Dépôt de garantie



[Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-18](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000037649100/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037649100/)

Charges



[Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables sur les locataires](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066149/)

Logement privé : liste complète des charges locatives



[Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 6-2](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000042120464/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042120464/)

Information sur charges locatives



[Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7-1](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000028777184/\)](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028777184/)

Délai de saisine du juge en cas de litige