



Info logement du mois

Février 2019

Un nouveau bail : le bail mobilité

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a créé le bail mobilité, d'une durée minimale d'un mois et de dix mois maximum, non renouvelable et non reconductible. La durée du contrat de location peut toutefois être modifiée une fois, par avenant, sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois

Il s'adresse aux personnes ayant un besoin temporaire de logement, en raison de leur activité professionnelle, et aux propriétaires-bailleurs intéressés par une location de courte durée.

Les personnes concernées

Ce sont des candidats à la location justifiant, à la date de prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Il n'y a aucune restriction pour les propriétaire-bailleurs, tous peuvent conclure un bail mobilité.

Le régime de la location

Le bail est établi par écrit et comporte toutes les mentions obligatoires et doit préciser :

- ✓ le motif justifiant le recours au bail mobilité ;
- ✓ que le contrat de location est soumis au régime du bail mobilité ;
- ✓ l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie (en revanche, le bailleur peut demander une autre garantie comme un cautionnement par ex. le dispositif de garantie locative VISALE d'Action Logement).

Le loyer est librement fixé sauf si le logement est situé en zone tendue, mais ne peut être révisé en cours de bail.

Les charges locatives récupérables sont les mêmes que dans la location vide, mais elles prennent la forme d'un forfait qui ne peut donner lieu à régularisation. En cas de pluralité de locataires, la solidarité n'est pas possible.

Enfin, le locataire peut résilier le bail à tout moment moyennant le respect d'un préavis d'1 mois.

Si la location venait à dépasser la durée maximum de 10 mois, on applique le régime de location meublée ordinaire.

Rappelons que le logement doit être décent et équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. La loi liste un nombre d'éléments d'équipement minimum du logement. Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis à l'entrée dans les lieux.

La fiscalité

C'est le même régime fiscal que la location meublée (pour la taxation des loyers, la taxe d'habitation,...).

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38

2 boulevard Maréchal Joffre

38 000 Grenoble

04.76.53.37.30

Une agence en Nord Isère et de nombreuses permanences dans le département

Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, des organismes de logements sociaux et d'intérêt général, des établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.