La loi ELAN instaure, entre autres, un bail mobilité de courte durée et sans dépôt de garantie destiné à soutenir l'offre locative et résorber la fuite des locations vers les plateformes de location saisonnière.

Qui est concerné par ce nouveau bail mobilité ?

Le bail mobilité vise en premier lieu les jeunes actifs, tels que les étudiants. Cependant il reste ouvert à toutes les personnes en situation de mobilité professionnelle.

Les locataires devront justifier de leur déplacement, comme indique le texte « *locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle* ».

Cela répondrait à la volonté des jeunes, notamment, de disposer d'un logement indépendant.

Quelles sont les différences entre le bail mobilité et les autres baux meublés existants ?

Dans le droit en vigueur, il existe deux catégories de bail meublés.

D'une part, la **location libre** relevant du Code civil comprenant notamment les locations touristiques dont les sulfureuses locations « Airbnb », répondant aux caractéristiques suivantes :

- le bail est soumis à une durée maximale de 120 jours par an (au-delà de ce délai la procédure de changement d'usage est obligatoire, sous peine d'amende) ;
- la reconduction du bail est possible ;
- le locataire n'a pas de faculté de donner congé (sauf stipulation contractuelle contraire) ;

- le dépôt de garantie n'est pas obligatoire ;
- le loyer est payable en début de période (sauf stipulation contractuelle contraire).

D'autre part, la **location meublée** soumise à la loi du 6 juillet 1989, répondant aux caractéristiques suivantes :

- le bail est soumis à une durée 12 mois minimum (par exception 9 mois pour les locations étudiantes)
- la reconduction du bail est possible (à l'exception des baux étudiants de 9 mois)
- le locataire a la faculté de donner congé avec un préavis de 1 mois.
- le dépôt de garantie est obligatoire, il correspond à deux mois de loyer
- le loyer est payable mensuellement

Le bail mobilité, qui sera également intégré à la loi du 6 juillet 1989, répondra aux caractéristiques suivantes :

- le bail est soumis à une durée pouvant aller de 1 à 10 mois ;
- la reconduction du bail est **interdite** (à défaut, il serait nécessaire de conclure un nouveau contrat d'un an minimum de location meublée) ;
- le locataire a la faculté de donner congé avec un préavis de 1 mois ;
- le dépôt de garantie est interdit
- le défaut de paiement des loyers est couvert par la garantie VISALE
- le loyer est payable mensuellement

Quels sont les avantages et les inconvénients pour les locataires ?

Dans la perspective du locataire, le bail mobilité offre une belle opportunité pour les locataires précaires et notamment les étudiants de se loger facilement.

Les locataires n'ont pas de dépôt de garantie à faire, ce qui allège considérablement le coût de l'entrée dans le bien. En effet dans le cas d'une location meublée régit par la loi 1989, le locataire doit payer son loyer lors de

l'entrée dans les lieux et doit effectuer un dépôt de garantie égal à deux mois.

Dans l'hypothèse d'une colocation, les colocataires ne seront pas liés solidairement. En effet, chaque colocataire signe un contrat avec le bailleur.

Le locataire peut donner congé à tout moment avec un mois de préavis. Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiée par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Le locataire sera alors redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Le premier inconvénient pour le locataire est la courte durée de ce type de bail qui ne permet pas une location longue si la situation de mobilité venait à se stabiliser.

Le second inconvénient pour le locataire est que le montant du loyer risque d'être plus élevé.

En effet, ce type de bail entraine pour le bailleur un coût de gestion plus élevé, en raison de la nécessité d'engager des recherches de locataires plus souvent et en raison des périodes de latences pouvant intervenir entre les départs et les arrivés. En conséquence, le bailleur risque de vouloir répercuter ce coût sur le montant du loyer. Toutefois, ce loyer devrait rester inférieur aux locations touristiques.

Quels sont les avantages et les inconvénients pour le bailleur ?

Le principal inconvénient est le changements successifs de locataires en raison de la courte durée du bail.

Ce bail flexible est également avantageux pour le bailleurs pour plusieurs raisons :

- l'absence de reconduction tacite est une souplesse offerte au bailleur, qui n'aura pas a délivrer un congé pour mettre un terme au bail ;
- les bailleurs sont garantis quant au payement des loyers. Pour encourager ces derniers, le bail mobilité est éligible à une garantie VISALE, système de garantie locative géré par l'organisme public afin de couvrir les éventuels impayés.

Il sera cependant possible pour le bailleur de demander une caution.

Recommandations du cabinet BJA :

Le bail mobilité répond au besoin du marché locatif dans lequel de nombreuses personnes se retrouvent en mobilité. A ce jour, la seule formule de la location saisonnière répondait imparfaitement aux demandes et de plus elle s'avère de plus en plus réglementée. Le cabinet BJA sera à l'entière disposition des agences souhaitant intégrer ce nouveau bail à leurs offres