

# CONTRAT DE BAIL MOBILITÉ

Local à usage d'habitation meublé soumis à la loi 89-462 du 06 juillet 1989

## ARTICLE 1 – DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

BAILLEUR :

D'autre part, ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

LOCATAIRES :

D'autre part, ci-après dénommé « LE LOCATAIRE »

## DÉCLARATION DES PARTIES :

Bailleur et locataire, résidents en France au sens de la réglementation fiscale, déclarent ne pas être l'objet de poursuites ou de condamnations dans le cadre d'une procédure collective, faillite, redressement ou liquidation judiciaire, interdiction ou déchéance de droits civiques, limitant leur capacité juridique.

## ARTICLE 2 - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé par les articles suivants.

### Article 2.1 - Désignation du bien

Le bailleur donne en location, au profit du locataire, aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, les lieux ci-après désignés :

- **localisation du logement** (*adresse complète : numéro, rue, ville code postal, étage, porte*):

- **type d'habitat** :  immeuble collectif ou  immeuble individuel

- **régime juridique de l'immeuble** :  copropriété ou  monopropriété

- **période de construction** :  avant 1949  1949 à 1974  1975 à 1989  1989 à 2005  après 2005

- **surface habitable** :  m<sup>2</sup> habitables

- **nombre de pièces principales** :

- *le cas échéant, Autres parties du logement (ex : grenier, comble, terrasse, balcon, jardin etc).*

- *le cas échéant, Éléments d'équipements du logement (ex : cuisine équipée, installations sanitaires)*

Conformément à l'article 2 du décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé, pris pour application de l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989, le logement meublé comprend les équipements suivants, tels que plus amplement décrits dans l'état des lieux établi en annexe :

- 1° Literie comprenant couette ou couverture ;
- 2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ;
- 3° Plaques de cuisson ;
- 4° Four ou four à micro-ondes ;
- 5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;
- 6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;
- 7° Ustensiles de cuisine ;
- 8° Table et sièges ;
- 9° Étagères de rangement ;
- 10° Luminaires ;
- 11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

- **modalité de production de chauffage** :  collectif ou  individuel

- **modalité de production d'eau chaude sanitaire** :  collectif ou  individuel

- *le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire (ex : cave, parking, garage etc.) :*

- le cas échéant, *Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun (ex : garage à vélo, ascenseur, espaces verts, local poubelle, etc.)* :

- le cas échéant, *Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (ex : ADSL, Fibre optique, câble antenne, prise télévision, etc.)* :

Du tout tel que ledit bien se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve.

Il est précisé que le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) est estimé à

Niveau performance énergétique du logement :

Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

*a) En France métropolitaine :*

- A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;
- A compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE.

*b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :*

- A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;
- A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

*La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.*

- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail :

## **Article 2.2 – Destination des lieux**

Les locaux objets de la location sont loués exclusivement à usage d'HABITATION PRINCIPALE, entrant dans le champ d'application des logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité prévus aux articles 25-12 à 25-18 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989.

Le locataire doit justifier, 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 prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle ».

Le locataire justifie être dans la situation suivante :

### **Article 2.3 – Sous-location**

Le locataire ne peut, en aucun cas et sous aucun prétexte, ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, en tout ou en partie, sauf avec l'accord expresse et écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire transmet préalablement au bailleur copie du projet de convention de sous-location. Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

## **ARTICLE 3 – DURÉE – PRISE D'EFFET - RÉSILIATION**

### **Article 3.1 – Durée**

En application de l'article 25-7 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989, le présent contrat est conclu pour une durée entière et consécutive de .

Il est rappelé que le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois.

### **Article 3.2 – Prise d'effet et renouvellement**

Les dispositions du présent bail prennent effet à compter du  jusqu'au .

Le bail mobilité est non renouvelable et non reconductible. La durée du contrat de location, peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois,

### **Article 3.3 – Résiliation**

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte de commissaire de justice (anciennement huissier de justice) ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte de commissaire de justice ou de la remise en main propre.

Le locataire est 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.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

## ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIÈRES

### Article 4.1 – Loyer

Le montant du **loyer initial hors charges** est fixé à la somme de  €,

*Si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail :  
Pour satisfaire aux dispositions de l'article 3-8° de la loi du 6 juillet 1989, il est précisé que le  
dernier loyer du précédent locataire s'élevait à la somme de  € et que le dernier loyer a  
été versé en date du*

*Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :*

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :  Oui -  Non*
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :  Oui -  Non*
- montant du loyer de référence :  € au m<sup>2</sup>*
- montant du loyer de référence majoré :  € au m<sup>2</sup>*
- le cas échéant, si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :*

### Article 4.2 – Charge récupérables locataire

Les parties ont expressément décidé d'opter pour un forfait sur charges. Le forfait ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 de la loi du 06 juillet 1989 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

Ce forfait de charges est fixé à la somme mensuelle de :  €

Il comprend notamment les charges suivantes :

### **Article 4.3 – Modalités de paiement**

Le montant du **loyer charges comprises**, s'élevant à la somme de  €, est payable par mois et d'avance.

Le règlement devra être effectué le  de chaque mois, directement entre les mains du bailleur, par tout moyen en privilégiant le virement bancaire,

## **ARTICLE 5 – DÉPÔT DE GARANTIE**

Tel que prévu par l'article 25-17 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989, aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.

## **ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

Il est rappelé les obligations prévues par la loi et notamment l'article 7 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989 par lequel le locataire est obligé :

- De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus
- D'user paisiblement des locaux loués
- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat
- De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations
- De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives
- De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés et chaque année, sauf si le bailleur en a souscrit une pour son compte

### **Article 6.1 – Droit de visite du bailleur**

En cas de vente du logement ou de relocation suite à un congé envoyé par l'une ou l'autre des parties, le locataire s'oblige à permettre l'accès au logement et à laisser visiter le bailleur, accompagné par toute personne de son choix au besoin, pour une durée maximum de 2 heures les jours ouvrables uniquement entre 08h et 20h, à l'exclusion des jours fériés et/ou chômés.

Le bailleur devra avertir le locataire par tout moyen 5 jours au préalable, sauf urgence manifeste. Le locataire dispose alors d'un délai de 48 heures pour communiquer au bailleur au moins deux dates et créneaux horaires ainsi que les modalités d'accès au logement, notamment en cas d'absence de ce dernier.

## **Article 6.2 – Détention d'animaux**

La détention d'animaux domestique n'est autorisée qu'à la condition qu'elle ne trouble en aucun cas la jouissance des autres colocataires et du voisinage et ne provoque aucun dégât ni aucune dégradation aux parties communes du logement ou de l'immeuble.

Toutefois, la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime, c'est-à-dire les chiens d'attaque, est expressément et totalement interdite.

## **ARTICLE 7 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

A défaut de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit passé le délai de SIX SEMAINES à compter d'un commandement de payer signifié par acte de Commissaire de justice et non suivi du règlement de l'intégralité des sommes dues.

En cas de défaut d'assurance par le locataire contre les risques locatifs ou de trouble de voisinage constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit passé le délai d'UN MOIS à compter d'un commandement signifié par acte de commissaire de justice.

Dans ces deux éventualités, l'expulsion du locataire pourra être requise auprès de la juridiction compétente du lieu de la situation de l'immeuble.

## **ARTICLE 8 – ÉTAT DES LIEUX**

En application de l'article 3-2 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989, un état des lieux est établi dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État. Dans ce cas, les parties en sont

avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

## **ARTICLE 9 – HONORAIRES DES MANDATAIRES**

Il est rappelé les dispositions de l'article 5 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989.

La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du locataire, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le locataire. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

### Plafonds applicables :

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :

- Pour les logements situés en zone très tendue, à 12 euros par mètre carré de surface habitable;
- Pour les logements situés en zones tendue, à 10 euros par mètre carré de surface habitable ;
- Pour les logements situés en dehors des zones tendues et très tendues, à 8 euros par mètre carré de surface habitable;

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée, 3 euros par mètre carré de surface habitable.

## ARTICLE 10 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

## ANNEXES

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- Un dossier de diagnostic technique comprenant :
  - un diagnostic de performance énergétique (DPE)
  - une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (diagnostic amiante)
  - un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (diagnostic électricité & gaz)
  - un état des risques naturels et technologiques (ERP)
  - le constat de risque d'exposition au plomb (diagnostic plomb)
  - mesurage loi Boutin
- Extraits du règlement de copropriété
- Grille de vétusté
- Autre :

Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

Le

Signature du locataire

Signature du bailleur ou du mandataire