



Quelles sont les mentions obligatoires devant figurer dans un bail mobilité ?

Question / réponse publié le 09/08/2023, vu 917 fois, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

Cet article aborde la location sous la forme d'une question suivie de sa réponse. L'idée étant de répondre à vos interrogations de manière rapide ou de parfaire simplement votre information.

Le bail mobilité a été créé en 2018 par la loi ELAN [1] en vue de favoriser la mobilité dans le parc privé.

Concernant le contrat de location, la loi prévoit qu'il doit obligatoirement être rédigé **par écrit** [2].

Contrairement aux locations portant sur un logement vide ou meublé, le législateur n'a pas prévu de contrat type.

La forme est donc libre à condition bien sûr de ne pas stipuler de clauses réputées non écrites ou de clauses contraires aux dispositions légales d'ordre public qui encadrent le bail mobilité.

1. Les mentions obligatoires

La loi prévoit une liste de **mentions obligatoires** devant figurer dans le bail.

Concernant les dispositions applicables

Le contrat de location doit préciser qu'il s'agit d'un **bail mobilité** régi par les articles 25-12 à 25-18 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989. A défaut, le contrat de location sera régi par les dispositions relatives aux locations portant sur un logement meublé

Concernant le contrat

Le bail doit indiquer :

- Sa **date de prise d'effet**
- Sa **durée**
- Le **motif** justifiant le bénéfice du bail mobilité

Concernant les parties

Le bail doit indiquer :

- Le nom ou la dénomination du **bailleur** et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire
- Le nom du **locataire**

Concernant le logement

Le bail doit indiquer :

- La **consistance** du logement (*localisation, type d'habitat, régime juridique de l'immeuble, période de construction, nombre de pièces principales, autres parties du logement, éléments d'équipements du logement, modalité de production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire*)
- La **destination** du logement (*usage d'habitation*)
- La **surface habitable** calculée selon la loi BOUTIN
- La **désignation des locaux et équipements** d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive
- Le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun (*local à poubelles, local à vélos...*)
- Les équipements d'accès aux **technologies de l'information et de la communication** (*modalités de réception de la télévision, modalités de raccordement Internet, etc.*)

Concernant les conditions financières

Le bail doit indiquer :

- Le montant du **loyer** et ses **modalités de paiement**
- Le montant du **forfait de charges** et la périodicité de versement
- Le **montant et la date de versement du dernier loyer** appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail
- La **nature et le montant des travaux** effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location
- Une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un **dépôt de garantie**

2. Les clauses interdites

Aucune **clause de solidarité** entre les colocataires ou leurs cautions ne peut figurer dans le bail. Une telle clause sera automatiquement réputée non écrite et ne produira donc aucun effet.

D'autre part, le bail ne peut pas comporter :

- De clause prévoyant le **renouvellement** ou la **reconduction du bail** [3]
- De clause prévoyant le versement d'un **dépôt de garantie** [4]

Ces clauses contreviennent effectivement aux dispositions d'ordre public prévues par la loi tendant à améliorer les rapports locatifs.

Or, le droit commun prévoit que :

- On ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes moeurs [5]
- Le contrat ne peut déroger à l'ordre public ni par ses stipulations, ni par son but, que ce dernier ait été connu ou non par toutes les parties [6]
- La liberté contractuelle ne permet pas de déroger aux règles qui intéressent l'ordre public [7]

En cas de litige, le locataire sera fondé à demander la nullité de ces clauses [8].

3. Lorsque le logement est soumis au dispositif expérimental d'encadrement des loyers

3.1. Les mentions obligatoires relatives aux loyers

Le contrat de location doit préciser le **loyer de référence** et le **loyer de référence majoré**, correspondant à la catégorie de logements [9].

En l'absence de ces mentions, le locataire peut engager 2 procédures. L'une auprès du juge des contentieux de la protection et l'autre auprès du Préfet de département.

La procédure civile

En cas d'absence dans le contrat de location de cette mention, le locataire peut, dans un **délai d'1 mois à compter de la prise d'effet du contrat de location**, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail.

A défaut de réponse du bailleur dans le délai d'1 mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, **dans le délai de 3 mois à compter de la mise en demeure**, le **juge des contentieux de la protection** afin d'obtenir, le cas échéant, la **diminution du loyer**.

La loi prévoit que les parties sont dispensées de constituer avocat dans les matières relevant de la compétence du **juge des contentieux de la protection** [10]. Or, ce juge connaît justement des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion [11].

Bon à savoir, l'Etat met à votre disposition un **modèle de requête** que vous pouvez télécharger en [cliquant ici](#).

Ce formulaire est accompagné d'une **notice explicative** que vous pouvez télécharger en [cliquant ici](#).

La procédure administrative

Lorsque le Préfet de département constate qu'un contrat de bail ne respecte pas les dispositions légales, il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de 2 mois :

- D'une part, de **mettre le contrat en conformité**
- Et, d'autre part, de procéder à la **restitution des loyers trop-perçus**

Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'1 mois, ses observations.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, le Préfet peut prononcer une **amende** à l'encontre du bailleur, dont le montant ne peut excéder :

- 5 000 € pour une personne physique
- Et 15 000 € pour une personne morale

Cette décision est motivée et indique les voies et délais de recours.

L'amende est prononcée après que l'intéressé a été mis à même de présenter ses observations.

Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.

A noter que le Préfet peut, dans les territoires où s'applique l'arrêté préfectoral, déléguer les attributions qu'il détient, à leur demande, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat ou aux Maires.

3.2. La mention relative au complément de loyer

Un **complément de loyer** peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des **caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant**, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Le contrat de location doit mentionner :

- Le **montant** du complément de loyer
- Et les **caractéristiques du logement** le justifiant

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

Attention ! Un complément de loyer ne peut être appliqué que lorsque le loyer de base est égal au loyer de référence majoré.

D'autre part, aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- Des sanitaires sur le palier
- Des signes d'humidité sur certains murs
- Un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G
- des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation,
- un vis-à-vis à moins de 10 mètres
- des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement
- des problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois
- une installation électrique dégradée
- une mauvaise exposition de la pièce principale

La contestation du locataire

Le locataire peut contester le complément de loyer en adressant en premier lieu, un **courrier de mise en cause** au bailleur.

A défaut de réponse ou à défaut d'accord, le locataire doit ensuite **mettre en demeure** le bailleur en lui adressant un second courrier en lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR).

A défaut de réponse ou en cas de désaccord, le locataire doit ensuite saisir le **conciliateur de justice**, sauf cas exonérateurs prévus par la loi [12].

En cas de non-conciliation, il peut ensuite saisir le **juge des contentieux de la protection** pour demander l'**annulation** ou la **diminution du complément de loyer**.

Bon à savoir, l'Etat met à votre disposition un **modèle de requête** que vous pouvez télécharger en [cliquant ici](#).

Ce formulaire est accompagné d'une **notice explicative** que vous pouvez télécharger en [cliquant ici](#).

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

Notes de l'article :

[1] Article 107 de la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018

[2] Article 25-13 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[3] Article 25-14 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[4] Article 25-17 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[5] Article 6 du Code civil

[6] Article 1162 du Code civil

[7] Article 1102 du Code civil

[8] Article 1181 du Code civil

[9] Article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018

[10] Article 761 du Code de procédure civile

[11] Article L. 213-4-4 du Code de l'organisation judiciaire

[12] Article 750-1 du Code de procédure civile