

Quelles sont les règles d'un bail mobilité ?

Création des résidences à vocation d'emploi – 28 novembre 2025

La durée du bail mobilité peut être d'une semaine minimum et jusqu'à 18 mois maximum, lorsque le logement est situé dans une résidence à vocation d'emploi.

C'est ce que prévoit l'article 15 de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement .

Un décret doit être publié pour permettre l'entrée en vigueur de cette nouvelle règle.

Cette page reste d'actualité. Elle sera modifiée après la parution du décret au Journal officiel.

Le bail mobilité est un bail signé entre le propriétaire (bailleur) d'un logement meublé et un locataire considéré comme occupant temporaire (étudiant, salarié en mission temporaire ou en formation professionnelle...). D'une durée allant de 1 à 10 mois, il ne peut pas être renouvelé. Nous vous présentons les informations à connaître.

Quel locataire pour un bail mobilité ?

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

Le locataire doit justifier de sa situation par un document (contrat d'apprentissage, convention de stage, de formation,...). Il existe une liste des justificatifs que le propriétaire (ou l'agent immobilier) peut exiger du futur locataire.

Quel logement peut être loué avec un bail mobilité ?

Le logement doit être décent, c'est-à-dire qu'il doit respecter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une surface minimum,
- Comporter certains équipements minimums,
- Avoir une consommation énergétique maximum,
- Ne pas nuire à la santé ou à la sécurité du locataire
- Ne pas être infesté de nuisibles ou de parasites.

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...).

En conséquence, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent être faits lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution au propriétaire (ou à l'agent immobilier). Ces documents doivent être signés par le propriétaire (ou l'agent immobilier) et par le locataire, et être annexés au bail. L'établissement de ces documents ne peut donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux (état des lieux d'entrée et état des lieux de sortie).

Quelle est la durée d'un bail mobilité ?

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".

Que faut-il indiquer dans le bail mobilité ?

-
-

Faut-il avoir une caution locative pour un bail mobilité ?

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 que le propriétaire peut exiger de la caution.

Un dépôt de garantie est-il autorisé en cas de bail mobilité ?

Le propriétaire a interdiction de demander un dépôt de garantie.

Quelle assurance habitation doit souscrire le locataire ?

Le locataire doit souscrire un contrat d'assurance habitation couvrant au minimum les risques locatifs, c'est-à-dire au moins les risques incendie, explosion et dégât des eaux.

Si le locataire ne le fait pas, le propriétaire peut soit résilier le bail, soit prendre une assurance pour le compte du locataire (et se faire rembourser).

À savoir

La garantie des risques locatifs ne concerne que les dommages causés au logement loué. Elle ne couvre pas les dommages qui pourraient être causés aux voisins, si le sinistre s'étend au-delà du logement loué. Pour couvrir ces dommages, le locataire doit souscrire la garantie recours des voisins et des tiers . Cette garantie est facultative.

La garantie des risques locatifs ne couvre pas non plus les biens personnels du locataire, qui pourraient être endommagés lors d'un sinistre. Pour garantir ses biens, le locataire doit souscrire une assurance complémentaire, couramment nommée multirisques habitation . Cette assurance est facultative.

Comment est fixé le loyer d'un logement loué avec un bail mobilité ?

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

Il existe 3 types de communes :

- Les communes de Paris, Bordeaux, Est Ensemble, Lille (Hellemmes, Lomme), Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Plaine commune, et du Pays Basque depuis le 25 novembre 2024
- Les communes en zone tendue
- Les autres communes

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

- Connaître les communes où l'encadrement des loyers s'applique

-
-
-

Quelles sont les charges locatives d'un logement loué avec un bail mobilité ?

Les charges locatives sont les suivantes :

Ascenseurs et monte-charge

Les dépenses liées au fonctionnement de l'ascenseur, et récupérables auprès du locataire, sont les dépenses suivantes :

- 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.

Eau froide, eau chaude et chauffage collectif

Les dépenses liées à l'eau ou au chauffage, et récupérables auprès du locataire, sont les dépenses suivantes :

- 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 récupérables auprès du locataire sont les dépenses suivantes :

- 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).

À savoir

L'électricité utilisée par le locataire dans le logement loué doit être payée par le locataire lui-même (chaque locataire doit souscrire un abonnement auprès d'une entreprise distributrice).

Parties communes intérieures

Les dépenses liées aux parties communes de l'immeuble, et récupérables auprès du locataire, sont les dépenses suivantes :

- 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

Concernant les espaces extérieurs, les dépenses récupérables auprès du locataire sont les dépenses suivantes :

- 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 dépenses suivantes :

- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères
- Taxe de balayage
- Redevance assainissement.

Employé d'immeuble, gardien ou concierge

Sous certaines conditions, le salaire de l'employé d'immeuble, ou gardien, ou concierge, fait partie des charges récupérables auprès du locataire.

Comment a lieu le paiement des charges locatives en cas de bail mobilité ?

Les charges locatives sont à payer 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 toute la durée du préavis (congé), sauf si ce locataire sortant est remplacé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le propriétaire.

Comment obtenir une quittance de loyer en cas de bail mobilité ?

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 au propriétaire, à l'agence immobilière ou au bailleur social

À quelle condition peut-on sous-louer un logement loué avec un bail mobilité ?

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

Une colocation est-elle possible avec un bail mobilité ?

Une colocation est la location par plusieurs colocataires d'un même logement, que tous utilisent comme résidence principale.

Elle peut prendre la forme :

- Soit d'un bail mobilité unique signé par tous les colocataires
- Soit d'autant de baux mobilité qu'il y a de colocataires.

Attention

Un bail mobilité **ne peut pas comporter de clause de solidarité** entre les colocataires ou leurs cautions.

Que doit faire le locataire pour quitter le logement en cas de bail mobilité ?

Le locataire peut mettre fin au bail mobilité à tout moment, mais il doit en avertir à l'avance le propriétaire du logement (ou le notaire ou l'agence immobilière qui gère le logement). Pour cela, il doit lui donner congé et respecter un **délai de préavis d'un mois**.

Il peut le faire de la façon suivante :

- Soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- Soit par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier)
- Soit par remise en main propre contre émargement ou récépissé signé

Le locataire peut rédiger son congé à partir de ce modèle de lettre suivant :

- Locataire avec un bail mobilité : donner son préavis (congé) au propriétaire du logement

Le délai de préavis court à partir du jour :

- de la réception de la lettre recommandée par le propriétaire (ou l'agence immobilière)
- ou de la signification de l'acte du commissaire de justice
- ou de la remise en main propre

Exemple

Une lettre de congé reçue par son destinataire le 5 septembre fait courir un préavis d'un mois jusqu'au 5 octobre à minuit (et non jusqu'au 30 octobre).

Lorsque les dates ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour de ce mois : un délai d'un mois partant du 30 janvier expire le 28 février, ou le 29 février pour les années bissextiles.

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul. Si le préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là, et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

Le loyer et les charges sont dus durant la période du préavis donné par le locataire, sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le propriétaire (ou l'agence immobilière).

Si le délai de préavis prend fin en cours de mois, le montant du loyer et des charges que vous devez pour ce dernier mois est proportionnel au nombre de jours durant lesquels vous avez disposé du logement :

Exemple

- **Lorsque le dernier mois de préavis a 30 jours**, et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à $5/30^e$ du montant mensuel
- **Lorsque le dernier mois de préavis a 31 jours**, et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à $5/31^e$ du montant mensuel
- **Lorsque le dernier mois de préavis a 28 jours**, et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à $5/28^e$ du montant mensuel
- **Lorsque le dernier mois de préavis a 29 jours**, et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à $5/29^e$ du montant mensuel.

Peut-il y avoir changement de propriétaire durant un bail mobilité ?

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.

Que se passe-t-il à l'échéance d'un bail mobilité ?

À l'échéance du bail, 3 situations sont possibles :

-
-
-

Questions - Réponses

- Quelles différences entre location vide et location meublée ?
- Comment calculer le délai de préavis en cas de congé donné par le locataire ?
- Propriétaire : quelles sont les règles de location d'un logement meublé ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

- Conciliateur de justice

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- **Simulateur** : Connaître les communes où l'encadrement des loyers s'applique
- **Modèle de document** : Demander une quittance de loyer au propriétaire, à l'agence immobilière ou au bailleur social
- **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
- **Téléservice** : "DossierFacile" (propriétaire) : pour évaluer les dossiers des potentiels locataires

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

Textes de référence

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-12
Définition, locataire, litige
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-13
Contenu du bail
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-14
Durée du bail
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-15
Départ du locataire
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-16
Loyer
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-17
Dépôt de garantie
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-18
Charges locatives
- Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables sur les locataires
Logement privé : liste complète des charges locatives
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 6-2
Information sur charges locatives
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7-1
Délai de saisine du juge en cas de litige
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-12
Assurance habitation du locataire