

Signer un bail d'habitation en ligne : annexes et pièges

Un bail d'habitation peut être signé en ligne. Les articles 1366 et 1367 du code civil donnent à l'écrit électronique la même force probante que le papier, et aucun texte n'impose de signature manuscrite. Le vrai risque tient aux annexes oubliées et aux pièces réclamées à tort. Un nouveau contrat type s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026.

À qui s'adresse cette fiche ?

Locataires et bailleurs particuliers qui signent un bail de résidence principale à distance, vide ou meublé. Elle sert aussi aux professionnels qui les accompagnent : conseillers numériques, France services, secrétaires de mairie, petites structures de gestion.

Au sommaire

1. Le cadre du bail de résidence principale
2. Signer à distance, ce que dit le droit
3. Les annexes obligatoires, une par une
4. Ce que change une annexe manquante
5. Le dossier de location : exigible ou interdit
6. Argent, loyer encadré et pièges à éviter

1. Le cadre du bail de résidence principale

- **Loi de 1989** : le bail d'une résidence principale, vide ou meublée, relève de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Il est écrit, en autant d'exemplaires qu'il y a de parties.
- **Contrat type** : le contenu suit le modèle du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 : identité des parties, identifiant fiscal du logement, surface habitable, classe du DPE, loyer et dépôt de garantie.
- **Nouveau modèle** : le décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 réécrit les deux modèles de bail, vide et meublé. Il s'applique aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026.
- **Mention manquante** : si la surface habitable ou le loyer du dernier locataire manque, le locataire met le bailleur en demeure, puis saisit le juge, qui peut réduire le loyer.

Version du 25 septembre 2026 · Licence Etalab 2.0 : réutilisation et diffusion libres, avec mention de la source.

Fiche rédigée par l'équipe Certyne (certyne.com), éditeur français de signature électronique. Document informatif : Légifrance et service-public.gouv.fr font foi.

2. Signer à distance, ce que dit le droit

- **Validité** : l'écrit électronique vaut preuve dès lors que le signataire est identifiable et que le document est conservé de façon à garantir son intégrité (articles 1366 et 1367 du code civil).
- **Exemplaires** : le fichier signé vaut exemplaire. Vérifiez que chaque partie reçoit le document final, annexes comprises, et conservez-le.
- **Annexes numériques** : l'article 3 de la loi de 1989 prévoit que le dossier de diagnostic technique et l'extrait du règlement de copropriété sont communiqués sous forme dématérialisée, sauf opposition expresse d'une partie.
- **Avant de valider** : relisez le contrat entier, pas la seule page de signature. Contrôlez le nom du bailleur, l'adresse, la surface et les fichiers joints.

3. Les annexes obligatoires, une par une

- **Notice d'information** : elle rappelle les droits, les obligations et les voies de recours. Son contenu est fixé par l'arrêté du 29 mai 2015, modifié en 2023.
- **Diagnostics** : le dossier de diagnostic technique comprend le DPE, le constat de risque d'exposition au plomb, l'état des risques et pollutions, et l'état des installations d'électricité et de gaz de plus de quinze ans (article 3-3 de la loi de 1989).
- **Amiante** : le constat amiante fait partie du dossier, mais n'a pas à être annexé au bail ; le bailleur le remet sur demande.
- **État des lieux** : dressé à la remise des clés en autant d'exemplaires que de parties, il est annexé au contrat. En meublé, il comporte l'inventaire et l'état détaillé du mobilier (article 25-5).
- **Compléments** : s'y ajoutent l'extrait du règlement de copropriété, l'attestation d'assurance du locataire, et la grille de vétusté si les parties en ont convenu.

4. Ce que change une annexe manquante

- **État des risques** : s'il manque en zone concernée, le locataire peut demander au juge la résolution du bail ou une diminution du loyer.
- **État des lieux** : sans état des lieux remis à chaque partie, le bailleur ne peut pas invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.
- **DPE** : il est opposable depuis le 1er juillet 2021 ; seules les recommandations de travaux gardent une valeur indicative.
- **Réflexe** : comparez les fichiers reçus au sommaire des annexes. Une pièce annoncée mais absente du dossier n'a pas été remise.

5. Le dossier de location : exigible ou interdit

- **Liste limitative** : le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixe les pièces exigibles du candidat et de sa caution. Aucune autre pièce ne peut être demandée.

- **Interdits** : carte Vitale, relevé de compte bancaire, attestation d'absence de crédit, dossier médical ou casier judiciaire ne peuvent pas être réclamés.
- **Amende** : réclamer une pièce interdite expose à une amende administrative allant jusqu'à 3 000 € pour un particulier, 15 000 € pour une personne morale.
- **Aucun versement** : aucune somme ne peut être demandée avant la signature du bail. Une « réservation » payante est un signal d'alerte.
- **DossierFacile** : ce service gratuit de l'État aide à monter un dossier numérique, filigrane les pièces et crée un lien de partage révocable.

6. Argent, loyer encadré et pièges à éviter

- **Dépôt de garantie** : un mois de loyer hors charges au maximum en logement vide, deux mois en meublé. Il est interdit en bail mobilité et lorsque le loyer est payé par trimestre.
- **Loyer encadré** : là où l'encadrement s'applique, le bail indique le loyer de base, le loyer de référence, le loyer de référence majoré et l'éventuel complément de loyer. Le manquement expose à une amende de 5 000 €, ou 15 000 € pour une personne morale.
- **Clauses interdites** : l'article 4 de la loi de 1989 répute non écrites de nombreuses clauses : prélèvement automatique imposé, pénalités contractuelles, interdiction d'héberger un proche. Elles ne s'appliquent pas, même signées.
- **Faux bailleur** : ne versez rien avant d'avoir visité et signé. Un loyer anormalement bas, un refus de rencontre ou un paiement par coupon prépayé doivent vous faire renoncer.
- **Permis de louer** : certaines communes soumettent la mise en location à une autorisation préalable. Louer sans l'avoir demandée expose à une amende de 5 000 €, portée à 15 000 € en cas de nouveau manquement dans les trois ans.

Liste de contrôle

- ☐ Je vérifie que le bail suit le contrat type en vigueur à la date de signature.
- ☐ Je relis le contrat entier avant de signer, pas seulement la page de signature.
- ☐ J'ouvre chaque annexe reçue : notice d'information, diagnostics, état des lieux.
- ☐ Je refuse toute pièce qui ne figure pas dans la liste du décret du 5 novembre 2015.
- ☐ Je ne verse aucune somme avant d'avoir visité le logement et signé le bail.
- ☐ Je conserve mon exemplaire signé et toutes ses annexes dans un dossier daté.

Sources et pour aller plus loin

- Service-public, contrat de location (bail) : F920 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F920
- Légifrance, loi n° 89-462, article 3-3 (dossier de diagnostic technique) : legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043978254
- Légifrance, décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 (nouveaux contrats types) : legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000054393114

- Service-public, pièces exigibles du candidat locataire : F1169 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1169
- Service-public, dépôt de garantie : F31269 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31269
- Service-public, encadrement des loyers : F1314 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1314
- Cybermalveillance.gouv.fr, arnaques à la location immobilière : cybermalveillance.gouv.fr/tous-nos-contenus/fiches-reflexes/arnaques-location-immobiliere
- Autres fiches pratiques : certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites