

Checklist bail étudiant : 10 points avant de signer

Conforme à l'article 25-7 II de la loi du 6 juillet 1989 (régime créé par la loi Alur du 24 mars 2014) et au décret n° 2015-587. Mise à jour 2026.

Vérifier la qualité étudiant du locataire (3 points)

1. Confirmer la qualité d'étudiant du locataire à la date de prise d'effet du bail.

Le bail étudiant 9 mois est strictement réservé aux locataires inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur (université, école, BTS, classes préparatoires, formation reconnue). Sans cette qualité, le contrat doit être un bail meublé classique d'1 an ou un bail mobilité.

2. Recueillir le justificatif de scolarité et l'annexer au bail.

Carte étudiant en cours de validité, certificat de scolarité ou attestation d'inscription. La pièce est une condition de validité du régime étudiant : sans elle, le bail peut être requalifié en bail meublé classique avec tacite reconduction.

3. Reproduire la qualité d'étudiant du locataire dans le bail.

La mention figure dans la désignation des parties et conditionne l'application du régime 9 mois non renouvelable de l'article 25-7 II.

Configurer le bail étudiant (3 points)

4. Fixer une durée fixe de 9 mois calée sur l'année universitaire.

La durée 9 mois est rigide : pas plus, pas moins. Elle correspond au calendrier académique (septembre-juin ou octobre-juin). C'est la contrepartie de la souplesse de sortie automatique au terme.

5. Mentionner expressément le caractère non renouvelable du bail (article 25-7 II).

Au terme des 9 mois, le bail s'éteint automatiquement, sans congé à donner par le bailleur. Pas de tacite reconduction. À défaut de mention claire, le contrat peut basculer en bail meublé classique d'1 an.

6. Reproduire les 10 mentions obligatoires du bail meublé classique.

Identité des parties, désignation du logement, surface loi Boutin, loyer et IRL, charges, dépôt 2 mois, encadrement le cas échéant. Le bail étudiant suit le contrat-type du décret 2015-587, complété par les mentions du régime 25-7 II.

Annexes obligatoires (3 points)

7. Annexer les diagnostics : DPE, ERP (état des risques et pollutions), CREP plomb si construction antérieure à 1949, amiante si antérieure à 1997, électricité et gaz si installations de plus de 15 ans.

8. Joindre l'inventaire détaillé du mobilier (11 catégories du décret 2015-981).

Le bail étudiant ne peut porter que sur un logement meublé conforme : literie, occultation, plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur, vaisselle, ustensiles, table et sièges, étagères, luminaires, matériel d'entretien. Sans les 11 meubles, le juge peut requalifier le bail.

9. Annexer le justificatif de scolarité et l'état des lieux d'entrée contradictoire.

Le justificatif est une pièce constitutive du régime 9 mois. L'état des lieux d'entrée protège bailleur et locataire et conditionne la restitution du dépôt de garantie de 2 mois.

⚠ Pas de tacite reconduction au terme

Au terme des 9 mois, le bail s'éteint automatiquement et l'étudiant doit quitter les lieux. Si l'étudiant souhaite rester à la rentrée suivante, il faut signer un nouveau contrat (bail étudiant 9 mois s'il justifie toujours de sa qualité, ou bail meublé classique 1 an). Anticipez la sortie ou la nouvelle signature.

Avant signature (1 point)

10. Choisir entre garantie Visale gratuite (jusqu'à 30 ans, 31 si boursier) ou cautionnement personnel ; cumul GLI possible avec étudiant.

Visale est ouverte à la majorité des étudiants jusqu'à 30 ans (31 si boursier). Le cautionnement personnel reste possible : depuis la loi ELAN 2018, la mention manuscrite a été supprimée. Le cumul GLI + cautionnement est expressément autorisé pour les étudiants et apprentis (article 22-1 alinéa 7 loi 1989).

Repères Loi Alur 2014 · Durée : 9 mois fixes · Renouvellement : non · Dépôt de garantie : 2 mois maximum · Garant : Visale (jusqu'à 30 ans) ou cautionnement · Cumul GLI + caution autorisé pour les étudiants · Préavis locataire : 1 mois.

Générez votre bail conforme en 10 minutes

FairePlace : logiciel de gestion locative clefs en main, bail Loi Alur, signature avancée eIDAS, quittances automatiques, archivage probant 10 ans. Plan Gratuit 5 biens, sans carte bancaire.

→ faireplace.com/bail-location-gratuit/