

Checklist bail location gratuit : 10 critères Loi Alur

Conforme à la loi du 6 juillet 1989 (Loi Alur) et au décret n° 2015-587 (contrat-type). Mise à jour 2026.

Choisir le bon modèle de bail (3 critères)

1. Identifier le régime adapté avant la rédaction.

Bail vide 3 ans pour un logement nu, bail meublé 1 an pour un logement équipé des 11 meubles obligatoires (décret 2015-981), bail étudiant 9 mois sans tacite reconduction, bail mobilité 1 à 10 mois pour formation, études, apprentissage, stage, service civique, mutation ou mission, bail colocation avec clause de solidarité.

2. Vérifier que la mise à disposition est bien à titre onéreux (article 1709 Code civil).

Un bail suppose un loyer en contrepartie de la jouissance, même symbolique. Sans loyer, le contrat adapté est le prêt à usage ou commodat (article 1875 Code civil), pas un bail. Pour louer à un proche, attention au loyer inférieur à 75 % du marché (risque de requalification fiscale en libéralité).

3. Utiliser un modèle PDF à jour à la date de la signature.

Beaucoup de PDF en libre téléchargement datent d'avant le DPE opposable (1er juillet 2021), l'extension de l'encadrement à 9 territoires ou le gel des passoires thermiques classées G. Préférer un générateur en ligne qui se met à jour automatiquement.

Reproduire les 10 mentions obligatoires (3 critères)

4. Identifier précisément bailleur, locataire et logement.

Identité complète de chaque partie (et de la SCI bailleuse le cas échéant), adresse précise du logement, surface habitable au sens de la loi Boutin, nombre de pièces principales, équipements privatifs et collectifs.

5. Préciser durée, loyer, charges et dépôt selon le régime.

Date de prise d'effet, durée propre au régime (3 ans vide, 1 an meublé, 9 mois étudiant, 1 à 10 mois mobilité), loyer initial avec trimestre IRL de référence, charges au forfait ou en provisions, dépôt plafonné (1 mois en vide, 2 mois en meublé, interdit en mobilité).

6. Indiquer la zone tendue et l'encadrement le cas échéant.

Mention obligatoire du plafond dans les 9 territoires concernés en 2026 : Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Montpellier, Grenoble, Pays Basque, Plaine Commune, Est Ensemble. Honoraires de location plafonnés selon la zone (article 5 loi 1989).

Joindre les 6 annexes obligatoires (3 critères)

7. Réunir les diagnostics : DPE, ERP, plomb, amiante.

DPE opposable (depuis le 1er juillet 2021) réalisé par diagnostiqueur certifié. ERP édité gratuitement sur Géorisques.gouv.fr. CREP plomb pour les logements antérieurs au 1er janvier 1949. Diagnostic amiante pour les immeubles antérieurs au 1er juillet 1997. Diagnostics gaz et électricité si installation de plus de 15 ans.

8. Joindre la notice d'information Loi Alur et l'état des lieux d'entrée contradictoire.

La notice est fournie par l'État (article 3-2 de la loi de 1989), à reproduire littéralement. L'état des lieux d'entrée évite la présomption de remise en bon état de l'article 1731 du Code civil.

9. En location meublée, ajouter l'inventaire détaillé des 11 meubles obligatoires.

Décret n° 2015-981 : literie avec couette ou couverture, occultation des fenêtres, plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur, vaisselle, ustensiles, table et sièges, étagères, luminaires, matériel d'entretien. Sans inventaire, le bail meublé peut être requalifié en bail vide.

⚠ 10 clauses interdites par l'article 4

Le contrat ne peut imposer le prélèvement automatique comme seul mode de paiement, faire supporter les frais d'huissier au locataire, interdire d'héberger un proche, imposer un assureur désigné, faire supporter les frais d'envoi des quittances, prévoir une résiliation pour un motif autre que ceux prévus par la loi, faire renoncer le locataire à ses droits, imposer une lettre de

change, faire supporter des charges qui ne lui incombent pas, ou interdire une activité associative, politique, syndicale ou religieuse. Toute clause de ce type est réputée non écrite.

Avant signature (1 critère)

10. Signer en trois exemplaires (manuscrit) ou via signature avancée eIDAS.

Un exemplaire pour le bailleur, un pour le locataire, un pour la caution s'il y en a une. La signature avancée eIDAS au format PAdES-B-LT (certificat Certinomis) remplace les copies papier : un seul PDF horodaté, un dossier de preuve archivé 10 ans, valeur probante devant les juridictions françaises.

Repères Loi Alur 2026 · 5 régimes de bail · 10 mentions obligatoires (décret 2015-587) · 6 annexes (DPE, ERP, notice Alur, plomb, amiante, EDL) · 10 clauses interdites (article 4 loi 89-462) · Plan Gratuit FairePlace : 5 biens, PDF illimité, 0 € TTC.

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/

</content> </invoke>