

Bail location 2026 : choisir parmi 6 types de baux

Conforme à la loi du 6 juillet 1989, à la Loi Alur du 24 mars 2014, au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 et à la loi ELAN du 23 novembre 2018. Mise à jour 2026.

Ce tableau récapitule les six grands régimes de bail d'habitation pour résidence principale (et le bail commercial pour les locaux d'activité). Choisir le bon régime conditionne la durée, le dépôt de garantie, le préavis, le mobilier et la fiscalité.

Type de bail	Durée	Dépôt	Préavis locataire	Mobilier	Fiscalité bailleur
Bail vide (nu)	3 ans (personne physique) · 6 ans (personne morale)	1 mois loyer hors charges	3 mois (1 mois en zone tendue)	Aucun	Revenus fonciers (micro-foncier ou réel)
Bail meublé	1 an renouvelable	2 mois loyer hors charges	1 mois	11 catégories obligatoires (décret 2015-981)	BIC (LMNP micro ou réel)
Bail étudiant	9 mois non renouvelable	2 mois (logement meublé)	1 mois	Idem bail meublé	BIC (LMNP)
Bail mobilité	1 à 10 mois non renouvelable	Interdit (Visale possible)	1 mois	Idem bail meublé	BIC (LMNP)
Bail colocation	Selon vide / meublé / étudiant	1 ou 2 mois selon type	3 mois ou 1 mois selon type	Aucun (vide) ou 11 catégories (meublé)	Selon support : foncier ou BIC
Bail commercial (3-6-9)	9 ans (résiliation locataire tous les 3 ans)	Libre (souvent 3 mois HT)	6 mois	Sans objet (locaux pro)	Revenus fonciers ou BIC selon activité

Mentions et annexes obligatoires (rappel)

- 1. Reprendre les 10 grandes rubriques du décret 2015-587 dans le bail.**
Identité des parties, désignation, durée, loyer, charges, dépôt, IRL, zone tendue, et le cas échéant clause de solidarité.
- 2. Joindre les 6 annexes : notice Loi Alur, DPE, ERP, plomb (CREP) si construction antérieure à 1949, amiante si antérieure à 1997, état des lieux d'entrée.**
Diagnostic électricité et gaz également obligatoires depuis le 1er juillet 2017 pour les installations de plus de 15 ans (article 3-3 de la loi de 1989).
- 3. En meublé, ajouter l'inventaire des 11 catégories d'équipements (décret 2015-981).**
- 4. En zone tendue, mentionner le loyer de référence et le loyer de référence majoré.**

⚠ Cautionnement : depuis ELAN (23 novembre 2018), pas de mention manuscrite imposée

Pour les baux d'habitation conclus à compter du 25 novembre 2018, la mention manuscrite du cautionnement a été supprimée. Le contenu reste défini par les articles 2297 du Code civil et 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, mais doit être signé électroniquement ou à la main, sans recopie obligatoire.

Choisir le bon bail en 4 questions

- 5. Le logement est-il meublé ? Si oui, bail meublé / étudiant / mobilité. Sinon, bail vide.**
- 6. Plusieurs locataires non couple ? Bail colocation (unique ou individuels).**

- 7. Locataire en mission temporaire courte (stage, formation, mutation) ? Bail mobilité (1 à 10 mois, dépôt interdit).**
- 8. Locaux destinés à une activité professionnelle ? Bail commercial 3-6-9 (Code de commerce).**

Signature avancée eIDAS. Tous les baux d'habitation peuvent être signés électroniquement (article 1366 du Code civil). FairePlace utilise une signature avancée (AES, format PAdES-B-LT) avec certificats Certinomis (prestataire qualifié ANSSI). Admissible et recevable devant les juridictions françaises.

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/