

Checklist comparatif logiciel : 10 critères pour choisir

Référence imprimable pour comparer Rentila, Smartloc, BailFacile, GererSeul, FairePlace et autres logiciels de gestion locative français. Mise à jour 2026.

Conformité légale (3 critères)

1. Bail Loi Alur conforme au décret n° 2015-587.

10 mentions obligatoires + 6 annexes (DPE, ERP, plomb, amiante, électricité/gaz, état des lieux). Le logiciel met le modèle à jour à chaque évolution légale.

2. Niveau de signature électronique eIDAS.

SES recevable mais charge la preuve sur le bailleur. AES (Avancée) recommandée pour un bail d'habitation : identification + dossier de preuve automatique.

3. Vérification automatique de l'encadrement des loyers.

9 territoires concernés en 2026 : Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Montpellier, Grenoble, Pays Basque, Plaine Commune, Est Ensemble. 5 000 € d'amende administrative pour un bailleur particulier en cas de loyer hors plafond.

Gestion opérationnelle (3 critères)

4. Calcul IRL en temps réel pour la révision annuelle.

L'indice INSEE doit être pioché en direct. Avis de révision envoyé dans les délais sans saisie manuelle.

5. Quittances mensuelles automatiques.

Génération + envoi par email au locataire, archivage côté bailleur. Indispensable dès deux baux gérés.

6. État des lieux mobile avec photos et signature.

Plus de 60 % des locataires signent depuis un smartphone. L'app mobile fluide est devenue un standard 2026.

⚠ La signature SES n'est pas équivalente à l'AES

Sur SES (signature simple), la fiabilité du procédé doit être prouvée par celui qui s'en prévaut. La signature avancée (AES) ajoute une identification du signataire et un dossier de preuve automatique. La présomption de fiabilité reste réservée à la signature qualifiée (QES).

Archivage et sécurité (2 critères)

7. Archivage probant 10 ans inclus dans le plan d'entrée.

Article 1366 Code civil + règlement eIDAS UE 910/2014. Garantit l'intégrité du contrat dans le temps et la valeur juridique opposable.

8. Hébergement en France et chiffrement.

Indispensable pour limiter les transferts hors UE (RGPD). Idéal : hébergeur précisé (Scaleway, OVHcloud, autre), chiffrement AES-256 au repos, TLS 1.3 en transit.

Économie et écosystème (2 critères)

9. Prix TTC tout compris, transparence totale.

Additionner abonnement + signature à l'unité + archivage + options. Comparer le coût réel par bail signé sur 12 mois, pas seulement le prix d'entrée.

10. Free tier sérieux ou essai sans carte bancaire.

Permet de tester un vrai cas d'usage avant abonnement. Plan Gratuit FairePlace : 5 biens, PDF illimité, signature à l'unité 14,90 € TTC. Rentila : 1 bien gratuit.

Tableau express SES vs AES vs QES · **SES** (Simple) : recevable, charge de preuve sur l'utilisateur · **AES** (Avancée) : identification + dossier de preuve automatique, recommandée bail d'habitation · **QES** (Qualifiée) : seule à bénéficier de la présomption de fiabilité, réservée aux actes notariés et à certains contrats commerciaux.

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/