

Signer un bail d'habitation en ligne

Le bail peut être signé à distance, sans se déplacer. Ce qui doit figurer dans le dossier, comment chacun reçoit son exemplaire, le cas de la caution, et les réflexes pour éviter les arnaques.

À qui s'adresse cette fiche ?

Aux locataires et propriétaires particuliers, aux conseillers numériques, agents France services, travailleurs sociaux et associations d'aide au logement qui accompagnent une entrée dans les lieux.

Au sommaire

1. Ce que dit la loi
2. Le dossier complet d'un bail
3. Signer à distance, pas à pas
4. La caution (garant)
5. Arnaques, pièges et liste de contrôle

1. Ce que dit la loi

- Le bail d'une résidence principale (vide ou meublée) doit être **écrit** et suivre le **contrat type** fixé par décret (loi du 6 juillet 1989, décret n° 2015-587).
- La loi n'impose pas le papier : l'écrit électronique a la même valeur que l'écrit papier, si l'auteur est identifié et le document intègre (Code civil, articles 1366 et 1367).
- Le bail est établi en **autant d'exemplaires qu'il y a de parties**. Pour un contrat électronique, cette exigence est remplie si le procédé permet à chaque partie de disposer d'un exemplaire ou d'y avoir accès (Code civil, article 1375).

Pour le locataire : un bail signé électroniquement protège autant qu'un bail papier. L'essentiel est de **télécharger et garder** son exemplaire signé et les annexes.

Version du 17 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 : pour une situation particulière, l'ADIL de votre département conseille gratuitement.

2. Le dossier complet d'un bail

Pièce	Ce qu'il faut savoir
Le bail (contrat type)	Identité des parties, description du logement, loyer et charges, dépôt de garantie, durée, date de prise d'effet...
Dossier de diagnostic technique	DPE valide, constat de risque d'exposition au plomb, état des installations de gaz et d'électricité, état des risques, selon le logement. Le propriétaire le transmet par e-mail , sauf si le locataire s'y oppose.
Notice d'information	Document réglementaire qui résume les droits et obligations des parties.
État des lieux d'entrée	Établi à la remise des clés, contradictoirement. Il peut être fait sur tablette ; chaque partie en reçoit un exemplaire.
Attestation d'assurance du locataire	Le locataire doit s'assurer contre les risques locatifs.
Acte de cautionnement , s'il y a un garant	Voir la partie 4.
Logement meublé : inventaire du mobilier	Joint au bail et à l'état des lieux.

Documents que le propriétaire ne peut pas exiger. Pour constituer le dossier du candidat locataire, les pièces demandables sont encadrées par la loi (article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989) et par décret (n° 2015-1437) : pas de relevé bancaire, d'extrait de casier judiciaire, de photo d'identité ou d'attestation de bonne tenue de compte, par exemple. Le service public **DossierFacile** aide à constituer un dossier conforme.

3. Signer à distance, pas à pas

- 1 **Relire le bail** et les annexes avant l'envoi : une fois signé, le document ne doit plus être modifié. Une erreur impose un nouveau bail ou un avenant signé.
- 2 **Préparer un PDF unique** ou un envoi groupé : bail + notice + diagnostics.
- 3 **Renseigner les signataires** : propriétaire (ou agence mandatée), chaque locataire (tous les colocataires et chaque membre d'un couple signataire), et la caution si elle signe le bail.
- 4 **Choisir un niveau de signature** avec vérification d'identité (avancée) lorsque les parties ne se sont pas rencontrées : c'est une protection pour les deux.
- 5 **Signer** chacun depuis son ordinateur ou son téléphone.
- 6 **Télécharger** le bail signé et le dossier de preuve ; chaque partie conserve son exemplaire pendant toute la location et après.
- 7 **Faire l'état des lieux** à la remise des clés et joindre son exemplaire au dossier.

4. La caution (garant)

- La caution personne physique doit apposer **elle-même** une mention indiquant qu'elle s'engage à payer ce que doit le locataire en cas de défaillance, dans la limite d'un montant écrit en chiffres et en lettres (Code civil, article 2297).
- Sous forme électronique, cette mention est valable si le procédé garantit qu'elle ne peut être apposée **que par la caution elle-même** (Code civil, article 1174). Un simple clic « j'accepte » ne suffit pas.
- La caution doit recevoir un exemplaire du bail.
- Alternative : la garantie **Visale** (Action Logement), gratuite, remplace la caution pour de nombreux locataires.

5. Arnaques, pièges et liste de contrôle

Signaux d'alerte pour le locataire

- ☐ On vous demande de payer (dépôt, « réservation ») **avant** toute visite ou signature.
- ☐ Le « propriétaire » est à l'étranger et propose d'envoyer les clés par la poste.
- ☐ Le lien de signature arrive d'une adresse inconnue ou d'un site qui imite une marque connue.
- ☐ On vous demande vos codes bancaires ou une copie de carte bancaire.

Avant de signer : vérifier l'identité du bailleur (ou la carte professionnelle de l'agence), visiter le logement, et ne jamais payer par mandat cash ou coupon.

Liste de contrôle avant signature

- ☐ Le bail suit le contrat type et le loyer respecte l'encadrement s'il s'applique.
- ☐ Le dossier de diagnostic et la notice sont joints.
- ☐ Tous les locataires et la caution éventuelle sont prévus comme signataires.
- ☐ Chaque partie pourra télécharger son exemplaire signé.
- ☐ La date de l'état des lieux et de la remise des clés est fixée.
- ☐ L'attestation d'assurance sera fournie à l'entrée.

Sources et pour aller plus loin

- Rédaction du bail d'habitation : service-public.gouv.fr
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 3 : legifrance.gouv.fr
- ANIL et ADIL, conseil juridique gratuit sur le logement : anil.org
- DossierFacile : dossierfacile.logement.gouv.fr
- Garantie Visale : visale.fr
- Parcours de signature d'un bail en ligne expliqué : certyneo.com/fr/signer-bail-habitation-en-ligne