
Location immobilière : le bail notarié, un gage de sécurité

Publié le 24/07/2014



Lors de la signature d'un contrat de location, bailleur et locataire ont le choix entre le bail sous seing privé, c'est-à-dire conclu entre eux, ou le bail notarié, c'est-à-dire rédigé et signé par un notaire. Le bail signé chez un notaire présente...

Lors de la signature d'un contrat de location, bailleur et locataire ont le choix entre le bail sous seing privé, c'est-à-dire conclu entre eux, ou le bail notarié, c'est-à-dire rédigé et signé par un notaire. Le bail signé chez un notaire présente certains avantages qui peuvent être déterminant pour un coût peu élevé.

Quel est le rôle du notaire lors de la rédaction du bail ?

Officier ministériel, le notaire confère l'authenticité aux actes qu'il reçoit, par sa signature et l'apposition du sceau de l'Etat.

Le recours à un notaire est particulièrement recommandé en matière de baux qu'ils soient à usage d'habitation ou commerciaux.

En effet, le notaire :

- vérifie que le bailleur est bien le véritable propriétaire, et qu'il a pouvoir de signer le bail ;
- garantit une convention équilibrée protégeant autant le propriétaire que le locataire ;
- veille au respect de la réglementation en vigueur afin d'éviter la nullité du contrat de bail . Le bailleur doit respecter les normes de santé lié à l'habitation (taux de plomb, amiante...). Il en est de même pour la surface habitable minimum ou le volume par pièce minimum, l'obligation de mettre à disposition un point d'eau...

A NOTER : Pour connaître les modifications apportées (montant du dépôt de garantie, préavis, révision, congés) par la loi pour l'Accès au

Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) entrée en vigueur le 27 mars 2014 en matière de baux d'habitation, [cliquez-ici](#)

Quels sont les avantages du bail notarié ?

- il confère « date certaine » au bail ce qui permet de le rendre opposable aux tiers contrairement à un bail sous seing privé qui peut ne pas être enregistré,
- il donne au contrat de bail une force probante , c'est-à-dire que son contenu est considéré comme la réalité de ce que les parties ont voulu.

Les clauses qu'il comporte sont incontestables (sauf par la voie de l'inscription de faux), tant à l'égard des parties qu'à l'égard des tiers ;

- il constitue un titre exécutoire parce que le bail notarié est revêtu de la forme exécutoire c'est-à-dire qu'il a la force d'une décision de justice. Muni de sa copie exécutoire, le bailleur peut obtenir l'exécution forcée des obligations du locataire sans avoir à saisir le juge. Il peut directement mandater un huissier de justice pour procéder à des mesures de saisies (sur salaires, comptes bancaires, meubles...) à l'encontre du locataire qui ne paierait pas son loyer.

Attention : le bail notarié ne dispense pas le propriétaire d'engager une procédure judiciaire pour obtenir l'expulsion de son locataire.

Quel est le coût d'un bail d'habitation notarié ?

Prenons l'exemple de Maxime, propriétaire d'un studio qu'il a décidé de louer moyennant un loyer de 500 euros par mois. Il s'adresse à son notaire pour rédiger le bail car ses conseils sont précieux et qu'il souhaite être en conformité avec la législation.

Dans cet exemple, les honoraires d'un bail d'habitation s'élèvent à la moitié du montant du loyer soit 250 € hors taxes. En ajoutant les formalités et la TVA, le coût d'un bail d'habitation notarié s'élève à 360 euros TTC à partager par moitié entre le bailleur et le locataire.

(C) Photo : Fotolia