

FICHE DE CONSEILS

Le bail notarié

Le notaire peut intervenir dans la rédaction du contrat de location. Un tel bail présente plusieurs avantages.

Un contrat écrit

En matière de location de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, le contrat de location doit être écrit.

Il est établi en au moins deux exemplaires datés et signés par le propriétaire et le ou les locataires. Il doit préciser un certain nombre d'informations fixées par la loi.

Le notaire peut intervenir et rédiger le bail, il s'agit dans ce cas d'un bail notarié. Il est toujours possible de faire appel à lui. Son intervention n'est toutefois obligatoire que lorsque le bail a une durée initiale supérieure à 12 ans. Un tel contrat doit être publié à la conservation des hypothèques.

À noter : les frais d'établissement du bail sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Les avantages

Le bail notarié est le gage d'une convention équilibrée, qui tiendra compte des intérêts du locataire et du bailleur.

L'intervention du notaire permet d'assurer la conformité du bail avec les lois en vigueur, dont la violation entraîne parfois la nullité du contrat.

Le bail notarié à force probante, c'est-à-dire qu'il ne peut être contesté (sauf par la voie de l'inscription de faux).

Le bail a « date certaine ».

Le principal atout du bail notarié est qu'il est revêtu de la formule exécutoire. Cela permet au propriétaire d'obtenir l'exécution forcée du paiement du loyer. Tout comme s'il s'agissait d'une décision de justice. Il peut ainsi contacter un huissier de justice et procéder par son intermédiaire à des mesures de saisies (notamment sur salaires, sur des comptes en banque ou sur des meubles). En cas d'impayés le bailleur gagne un temps précieux.

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

Texte de référence :

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, articles 2 et 3

En savoir + : www.notaires.fr

Dernière actualisation : Décembre 2017