

LE BAIL NOTARIÉ

QUELS AVANTAGES ?

1. UN CONTRAT ENCADRÉ

De nombreuses lois encadrent les baux de manière impérative (diagnostics, revalorisation, congés, durée, cautionnement...). Si elles ne sont pas respectées, le bail peut être totalement ou partiellement frappé de nullité, et l'une des parties peut en outre engager sa responsabilité. Il est donc légitime de faire appel à un notaire, professionnel du droit, pour rédiger ces contrats.

Un notaire établit en outre un acte authentique qui garantit le respect des droits légaux tant du propriétaire que du locataire. Ainsi, chacun bénéficie de ses droits dans la limite et le respect de chacun.

2. UNE FORCE EXÉCUTOIRE

L'acte recueilli par le notaire, et signé par lui, donne au contrat un caractère authentique, c'est-à-dire que la République reconnaît à ce contrat une force particulière (équivalente à une décision de justice) et lui ouvre donc la possibilité d'être exécuté directement par les parties qui l'ont signé.

Pour les baux, cela se traduit par la délivrance d'une copie exécutoire qui permet au bailleur, en cas d'impayé, de saisir lui-même un huissier de justice et d'engager rapidement des procédures de paiement telles qu'une saisie du salaire, des meubles ou des comptes bancaires du locataire.

L'acte notarié permet également d'intenter directement devant le juge une action en résiliation du bail et expulsion.

NB : Pour tous les actes non authentiques (c'est-à-dire les baux signés directement entre particuliers ou par l'intermédiaire d'une agence), il sera nécessaire préalablement à toute procédure de recouvrement ou d'expulsion de saisir une première fois le juge afin de voir reconnaître la réalité de la dette du locataire. Il faudra donc obtenir un jugement pour arriver au même stade qu'un propriétaire bénéficiant d'un bail notarié, directement exécutoire.

3. UN COÛT MESURÉ

3.1 - Pour un bail d'habitation où les parties se sont trouvées directement :

Pour le bailleur et le locataire : $\frac{1}{3}$ du loyer mensuel + 85 € environ

(Ajouter $\frac{1}{14}$ ème du loyer chacun en cas de cautionnement).

Ex : pour un loyer mensuel de 700 €, les frais de bail s'élèveront à 320 € pour le bailleur et 320 € pour le locataire.

3.2 - Pour un bail commercial ou professionnel : 1 mois de loyer HT, généralement à charge du preneur.

3.3 - Pour un bail rural et/ou autres baux : nous consulter.

En outre, l'étude peut assurer la gestion du bail, c'est-à-dire encaisser les loyers, assurer le suivi du bail, et servir d'intermédiaire entre le locataire et le bailleur.



UNE FORCE COMPARABLE
À UN **JUGEMENT** POUR LE
PAIEMENT DES LOYERS.



Vu les avantages qu'il offre au propriétaire mais aussi au locataire, il est utile d'avoir systématiquement recours au bail notarié pour tout bail d'habitation, commercial ou rural.

N'hésitez pas à nous consulter, ayez le réflexe notaire !