



Le bail d'habitation notarié



Sûrement et pour longtemps

Un contrat de location portant sur un logement à usage d'habitation principale doit faire l'objet d'un contrat écrit, qui peut prendre la forme d'un acte sous seing privé ou d'un acte notarié. Cette dernière option offre au propriétaire et au locataire une sécurité juridique accrue et évite bien souvent d'éventuels conflits ultérieurs.

A quoi sert le bail d'habitation notarié ?

Garantir la conformité du bail avec le droit

Le bail d'habitation notarié permet de prendre en compte les intérêts du locataire et du propriétaire. Grâce aux conseils du notaire, les parties ont l'assurance que le bail est en conformité avec les différentes dispositions légales en vigueur.

Disposer d'un document exécutoire et opposable

Le bail notarié a «force probante». Cela signifie qu'il ne peut être contesté. Par ailleurs, il est exécutoire et opposable à tous. Grâce à ce titre, le propriétaire peut donc procéder, par l'intermédiaire d'un huissier de justice, à des actes de saisie si le locataire ne remplit pas ses obligations de paiement de loyer.

Que fait le notaire ?

Au niveau des conseils

- Il prend en compte les intérêts des deux parties, locataire et propriétaire, en étudiant leurs situations respectives.
- Il informe les parties que leurs droits et devoirs respectifs, consignés dans le bail, sont incontestables.
- Il recueille l'acceptation du locataire sur les termes du bail.

Au niveau juridique

- Il vérifie que les dispositions du bail sont conformes à la loi et donc applicables.
- Il s'assure que le bail respecte les objectifs des parties et correspond à l'évolution du contrat.

Au niveau administratif

- Il vérifie toutes les pièces d'Etat civil des parties.
- Il vérifie le titre de propriété du bien loué.
- Il s'assure que le bien remplit les conditions nécessaires pour être mis en location.
- Il vérifie que tous les diagnostics obligatoires sont bien annexés au contrat de bail.

> Exemple

Robert, âgé de 69 ans, commerçant retraité, est propriétaire d'un studio qu'il loue pour disposer d'un complément de retraite. Le montant du loyer est de 350 euros/mois. Dans le passé, il a connu un locataire qui ne payait plus son loyer et, malgré des démarches et des procédures coûteuses, il a dû patienter deux ans pour récupérer ce logement. Pour le relouer, il souhaite maintenant prendre des précautions et l'huissier qu'il avait déjà fait intervenir contre son ancien locataire lui a conseillé de recourir à un bail notarié. Il s'adresse donc à son notaire pour préparer cet acte.

Dans cet exemple, en dehors de toute autre formalité, le coût d'un bail d'habitation notarié s'élève à 209,30 euros TTC dont 175 euros pour l'office notarial.