



GUIDE PRATIQUE

Le bail d'habitation notarié

Lorsqu'un propriétaire souhaite louer son bien immobilier, une des premières démarches à effectuer est la rédaction d'un bail.

Celui-ci peut être rédigé « sous seing privé » ou en la forme authentique, c'est-à-dire par un notaire.

Quelle est la différence entre un bail d'habitation « sous seing privé » et notarié ?

Le bail d'habitation « sous seing privé » est établi directement par les parties et signé uniquement par elles. Comme bien souvent il ne s'agit pas de professionnels du droit, le contrat risque de contenir des imprécisions ou des oublis, qui peuvent entraîner des conséquences juridiques non négligeables.

Pourquoi préférer un bail notarié ?

Le bail d'habitation notarié présente une supériorité sur le bail sous seing privé et possède plusieurs avantages liés à son caractère d'acte authentique.

Une date certaine, gage de non-contestation

La date de signature mentionnée dans un acte authentique est incontestable. Un acte sous seing privé ne présente cette sécurité que s'il est enregistré auprès des impôts.

Cette date est importante, car elle permet notamment de fixer le point de départ de divers délais : de l'établissement du bail, des différents congés, du renouvellement du contrat, etc.

Exemple : Un bailleur souhaite donner congé pour reprise à son locataire. Il doit le prévenir 6 mois avant l'échéance de son bail qui, en principe, est d'une durée de 3 ans à compter de la date de signature.

Une force probante, gage de sécurité

La sécurité juridique est complète et le contenu de l'acte notarié n'est contestable que par le biais d'une procédure d'inscription de faux.

Le notaire procède à des vérifications relatives à la qualité et la capacité des parties, à l'origine de propriété du bien immobilier...

Une force exécutoire, gage de rapidité

Lorsqu'un bailleur et un locataire signent un bail d'habitation entre eux, sans le concours du notaire, et que l'une des parties ne respecte pas les engagements pris dans le contrat, une décision judiciaire est nécessaire pour l'y contraindre. Cette procédure prend du temps et a un coût financier non négligeable.

La solution est différente en présence d'un bail d'habitation notarié : **il est exécutoire de plein droit, c'est-à-dire que les parties peuvent le faire exécuter sans avoir préalablement recours à un juge.**

Exemple : Anne et Jules ont acquis un appartement destiné à la location. Après l'achat, ils ont trouvé un locataire et ensemble, ils ont signé un bail sous seing privé qu'ils se sont procurés sur Internet. Depuis quelques mois, leur locataire ne règle plus ses loyers. Les bailleurs vont devoir prendre contact avec un avocat afin que ce dernier saisisse la justice. La procédure risque d'être longue et coûteuse.

Quand ils auront obtenu un jugement définitif, alors seulement ils pourront demander à un huissier de justice de récupérer auprès du locataire les sommes que celui-ci leur doit.

Si un notaire avait établi ce bail, cette procédure aurait été évitée grâce à la délivrance d'une copie exécutoire de l'acte. Anne et Jules auraient pu s'adresser directement à un huissier de justice pour effectuer les saisies adéquates.

L'assurance de sa conservation, gage de sérénité

Le bail d'habitation notarié est un acte authentique. Il constitue un moyen de preuve extrêmement efficace. Il est donc essentiel qu'il puisse être retrouvé facilement.

Comme tous les actes authentiques, il est conservé par le notaire au sein de son étude. Ainsi, le bailleur ou le locataire peut à tout moment en obtenir une copie auprès du notaire rédacteur ou auprès de son successeur à l'étude

Bail notarié : les trois atouts liés à l'intervention d'un notaire

Le notaire conseille les parties, il établit le bail d'habitation et assume les formalités nécessaires ç son application.

Le notaire conseille les parties

Il prend en compte aussi bien les intérêts du bailleur que ceux du locataire. Il étudie leurs situations respectives et s'assure de l'équité entre eux. Il informe également les parties de leurs droits et de leurs devoirs.

Exemple : Le locataire doit verser un dépôt de garantie et le premier loyer au bailleur. Le bailleur quant à lui doit présenter les diagnostics immobiliers obligatoires et louer un logement décent, il doit entretenir les locaux et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire.

Le notaire établit le bail

Pour être valable, le contrat de location doit obligatoirement contenir un certain nombre d'informations concernant les parties, le logement et le loyer. Le notaire veille à ce que toutes ces informations figurent dans le bail et soient juridiquement exactes.

Ainsi, le notaire évite toute contestation postérieure. Les conséquences relatives à l'absence de certaines mentions peuvent être financièrement très lourdes pour le bailleur.

Le bail doit préciser le nom et le domicile du propriétaire ; le nom du ou des locataires ; la date de prise d'effet et la durée du bail ; la consistance du logement et sa destination (bail d'habitation ou bail mixte) ; la surface habitable ; la description du logement (nombre de pièces, équipements à usage privatif et commun) ; la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location (ou le dernier renouvellement) ; le montant du loyer et son mode de règlement ainsi que ses règles de révision éventuelle ; le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire ; le montant du dépôt de garantie.

Le notaire s'assure également de la présence de tous les documents qui doivent obligatoirement être annexés au bail.

Exemple : État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire ; copie du règlement de copropriété si le logement est situé dans un immeuble en copropriété ; attestation d'assurance du locataire contre les risques locatifs ; dossier de diagnostics techniques immobiliers ; énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...) ; copie de la convention « ANAH » ou « APL » si le logement loué est conventionné...

Le notaire vérifie la durée du bail.

Le bail doit être conclu pour une durée minimum de 3 ans lorsque le propriétaire est un particulier ou 6 ans lorsque le propriétaire est une personne morale (par exemple une société, une association).

Par exception, la durée du bail peut être inférieure à 3 ans (ou à 6 ans) mais doit être au minimum d'1 an si le propriétaire prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Le motif de reprise qui justifie cette durée plus courte doit impérativement figurer dans le bail, par exemple une prochaine retraite.

Le notaire rédige un bail sur mesure.

Certaines clauses particulières peuvent être prévues au bail si elles ne sont pas contraires à la loi. Le notaire se charge de rédiger un contrat de bail adapté aux besoins de deux parties.

Exemple : Obligation pour le locataire de souscrire un contrat de maintenance de la chaudière, remise de plusieurs mois de loyer accordée par le bailleur en contrepartie de travaux de rénovation effectués par le locataire...

Le notaire vérifie que les clauses souhaitées par les parties sont conformes à la loi et non contestables. En effet, certaines clauses sont réputées être abusives ou illicites. Si un contrat de bail en contient une, elle est considérée comme nulle de plein droit. Cela signifie que les parties n'ont pas à respecter cette clause.

Exemple : Clause autorisant le propriétaire à prélever le loyer directement sur le salaire du locataire. Le recours au bail notarié permettra la rédaction de clauses sur mesure tout en évitant les problèmes d'interprétation et la présence de clauses interdites.

06

Le notaire assume les démarches administratives

Il vérifie les pièces d'état civil des parties.

Il demande aux mairies et aux autres organismes compétents les extraits d'actes de naissance et de mariage du bailleur et du locataire. Il vérifie ainsi que les personnes sont bien capables juridiquement de contracter et ne font pas l'objet d'une mesure de protection (tutelle ou de curatelle).

Le notaire vérifie le titre de propriété.

Il demande aux mairies et aux autres organismes compétents les extraits d'actes de naissance et de mariage du bailleur et du locataire. Il vérifie ainsi que les personnes sont bien capables juridiquement de contracter et ne font pas l'objet d'une mesure de protection (tutelle ou de curatelle).

Il s'assure que le bien remplit les conditions nécessaires pour être mis en location.

Le bien immobilier doit respecter un certain nombre de critères juridiques précis que le notaire doit vérifier grâce au mesurage, au titre de propriété, au règlement de copropriété, aux diagnostics...

Notamment, le bailleur doit délivrer au locataire :

- un au contrat de location en bon état de fonctionnement.
- logement décent (qui comporte notamment des dispositifs d'ouverture et de ventilation, une surface habitable minimum de 9 m² et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres, ou un volume habitable minimum de 20 m²...)
- un bien en bon état d'usage et de réparation et fournir les équipements mentionnés

Le locataire doit pouvoir habiter le logement, sans avoir à effectuer des réparations.

Le notaire procède à l'enregistrement du bail.

Cet enregistrement est effectué auprès du service des impôts.

Le notaire délivre ensuite des copies du bail aux parties et une copie exécutoire au bailleur pour lui permettre une exécution rapide du contrat en cas de conflit.

Le bail authentique notarié représente la sécurité pour le présent, comme pour l'avenir.

MÉLANIE—GUILLAUME
NOTAIRE



9 rue du Couëdic
44000 Nantes

02 42 05 04 35
contact@melanieguillaume.notaires.fr

www.melanieguillaume.notaires.fr