
Immobilier / location : les avantages du bail notarié

Publié le 12/04/2016



Lorsqu'un propriétaire souhaite louer son bien immobilier, une des premières démarches à effectuer est la rédaction d'un bail. Celui-ci peut être « authentique », c'est-à-dire rédigé par un notaire, ou « sous seing privé » c'est-à-dire rédigé directement

Lorsqu'un propriétaire souhaite louer son bien immobilier, une des premières démarches à effectuer est la rédaction d'un bail . Celui-ci peut être « authentique », c'est-à-dire rédigé par un notaire, ou « sous seing privé » c'est-à-dire rédigé directement par les parties ou par l'intermédiaire d'un agent immobilier.

Pourquoi préférer la rédaction et la signature d'un bail notarié ?

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

- **Une date certaine :un gage de non contestation.** La date de signature mentionnée dans un bail notarié est incontestable. Elle permet notamment de fixer le point de départ de divers délais : de l'établissement du bail , des différents

congrés, du renouvellement du bail , etc.

- **Une force probante : un gage de sécurité.** La sécurité juridique est complète et le contenu du bail rédigé par le notaire n'est contestable que par le biais d'une procédure très compliquée d'inscription de faux.

- **Une force exécutoire : un réel gage de rapidité.** Les parties peuvent faire exécuter les obligations contenues dans le bail notarié sans avoir préalablement recours à un juge.

- **L'assurance de sa conservation : un 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. Le notaire le conserve donc pour vous dans son étude.

Quel est le rôle du notaire ?

Le recours au notaire est une garantie juridique : il conseille les parties sur les clauses à insérer dans le contrat de location.

Le notaire sait que ce contrat doit obligatoirement contenir un certain nombre d'informations juridiques obligatoires ou essentielles concernant les parties, le logement, le loyer... Il va veiller à ce qu'elles figurent toutes dans le bail et soient juridiquement exactes.

Le notaire effectue les vérifications (exemple : il s'assure que le titre du bailleur est régulier) et assume les formalités nécessaires à son application. 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.

(C) Photo : Fotolia