

## **Les avantages du bail notarié**

*J'ai entendu parler de plusieurs types de formes pour les contrats. De quoi s'agit-il exactement ?*

Pour la rédaction et la signature des contrats, le droit français a une particularité très enviée de beaucoup de pays en Europe et dans le monde. En effet en France il existe deux formes de contrats : le contrat sous seing privé, rédigé et signé directement entre des particuliers et le contrat authentique rédigé et signé par un officier public, le plus souvent le notaire. On parle alors d'un acte notarié.

*A quoi sert un acte authentique ?*

Nommé par le Ministre de la Justice mais exerçant dans le cadre d'une entreprise libérale indépendante, le notaire est chargé d'une mission de service public consistant à donner aux contrats que lui demandent de rédiger ses clients la force d'une décision de justice. Ainsi quand un contrat (un bail par exemple) contient l'obligation de payer une somme (par exemple un loyer), le notaire délivre à celui à qui la somme est due (le propriétaire bailleur dans notre exemple) une *copie exécutoire* lui permettant d'obtenir l'exécution forcée de l'engagement du locataire, de la même manière que s'il s'agissait d'une décision de justice. C'est pourquoi son rôle est particulièrement précieux au moment de conclure un bail. Le contrat de location va ainsi pouvoir être exécuté, dans toutes ses conditions, sans qu'il y ait besoin d'une décision de justice. Le propriétaire à qui des loyers sont impayés va transmettre sa *copie exécutoire* à l'huissier de justice de son choix en vue des poursuites et du recouvrement.

*Le bail notarié présente-t-il un intérêt pour le locataire ?*

Oui, le locataire bénéficiera de toutes les garanties apportées par la compétence du notaire et par l'acte authentique dont le contenu ne peut être que très difficilement discuté. Avec l'acte authentique, le locataire ne risque pas de signer un bail ne contenant pas toutes les garanties que lui offre la loi, il est certain que les sommes qu'il a versées et celles qu'il s'engage à verser seront exactes et incontestables par son propriétaire, sa sécurité sera ainsi assurée !

*Quels sont les autres avantages d'avoir recours au bail notarié ?*

Chaque type de bail est aujourd'hui encadré par de nombreux textes législatifs et réglementaires obligatoires. Certains manquements sont sanctionnés pénalement et la responsabilité des propriétaires est de plus en plus recherchée. Des questions de santé publique justifient parfois ces mises en cause. Les choses peuvent mal tourner si une obligation essentielle a été omise par le propriétaire. Etes-vous certains de bien connaître toutes les règles obligatoires en matière de location de logement : notion de logement décent, de superficie et de volume minimum, de plomb, d'amiante, de risques naturels technologiques, et sismiques, etc. Etes-vous certains de bien connaître le statut des baux commerciaux : durée, droit de donner congé, fixation et révision du loyer, contrôle de la cession du bail ? Etes-vous certains de bien connaître le statut du fermage :

montant des loyers, obligations du preneur, état des lieux, droit au renouvellement, etc ? Etes-vous certains de bien connaître le régime juridique du bail professionnel : durée, préavis du locataire, etc ? Par le bail notarié, la sécurité du bailleur sera également assurée

***Quel conseil me donnez-vous finalement ?***

Au moment de signer un bail, qu'il soit d'habitation, commercial, rural, professionnel, de courte ou de longue durée, que le loyer soit modeste ou élevé, pensez toujours à l'acte authentique. Rédigé et signé par un officier public, spécialiste du droit du patrimoine et du droit de la famille, il est le seul type de contrat à vous faire bénéficier des garanties attachées à un acte de l'Etat. Consultez votre notaire avant de vous engager dans le labyrinthe juridico-fiscal.

***Combien coûte un bail notarié d'habitation ?***

Les émoluments du notaire liés à la rédaction d'un sont tarifés par décret en fonction du montant du loyer et, ainsi que la loi l'exige, sont répartis par moitié entre bailleur et locataire. Cette règle de répartition s'impose d'ailleurs pour tous les baux d'habitation, qu'ils soient notariés ou non. Il ressort de la tarification que les baux notariés sont en règle générale très peu onéreux.