

## Contrat de location

# Les atouts d'un bail notarié

Les baux d'habitation sont le plus souvent établis sous seing privé, entre les parties elles-mêmes. L'intervention d'un notaire est toutefois possible et offre plusieurs avantages.

**L**es contrats de location portant sur des locaux vides loués pour usage d'habitation sont obligatoirement établis par écrit. Cette exigence est fixée par la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Il en est de même pour les baux à usage mixte (pour partie de résidence principale et pour partie professionnel). Généralement, les bailleurs rédigent eux-mêmes le contrat de location sur une simple feuille de papier en s'inspirant de modèles disponibles sur Internet ou en utilisant des contrats types vendus quelques dizaines d'euros dans certaines librairies spécialisées. Le bail sera un acte sous seing privé établi entre le propriétaire (le bailleur) et le locataire (le preneur). Ainsi, le recours à un notaire n'est pas obligatoire. Toutefois, si les parties font intervenir le notaire dans la rédaction du contrat de location, elles en retireront de précieux avantages.

### L'assurance d'un contrat équilibré

L'acte notarié, dit « authentique », est l'assurance pour les cocontractants d'un contrat équilibré. Le notaire a, en effet, une obligation d'information envers les deux parties. Il lui est interdit de chercher à privilégier les intérêts du bailleur ou ceux du locataire. Outre ce devoir de loyauté, les conseils avisés du notaire se révéleront essentiels. Son intervention permet d'assurer la conformité du bail avec les lois en vigueur, dont la violation entraîne parfois la nullité du contrat. Locataire et bailleur ont ainsi la certitude de signer un bail contenant toutes les garanties que leur offre la loi.

En cas de litige, le contenu du bail notarié, en raison de sa « force probante », sera difficilement attaqué. Il sera par ailleurs opposable aux tiers grâce à sa « date certaine ». Cet avantage peut se révéler fort utile au locataire en cas de vente du logement en cours de bail. L'acte sera opposable au nouveau propriétaire qui ne pourra pas résilier le bail avant son terme.

### » Un outil efficace en cas d'impayés

Mais le principal atout de ce bail notarié est qu'il est revêtu de la formule « exécutoire ». Cela permet au propriétaire en cas d'impayés d'obtenir l'exécution forcée du paiement du loyer. Il peut ainsi contacter un huissier de justice et procéder par son intermédiaire à des mesures de saisie auprès du locataire, mais aussi de la caution (sur les salaires, les comptes en banque, etc.). Le bailleur gagne un temps précieux. Avec un acte sous seing privé, il faudrait au préalable agir en justice pour obtenir un jugement autorisant une telle saisie. Le bail notarié ne dispense toutefois pas le propriétaire d'engager une procédure judiciaire pour obtenir, le cas échéant, l'expulsion de son locataire.

### » Un coût modéré et partagé

Le coût de l'établissement d'un bail authentique est proportionné au montant du loyer. Les émoluments du notaire s'élèvent en effet à un demi-mois de loyer. Et, conformément à l'article 5 de la loi du

6 juillet 1989, ces frais sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Alors, bail sous seing privé ou bail notarié ? Chaque bailleur doit évaluer l'opportunité d'avoir recours à l'un ou à l'autre selon sa situation et ses aspirations. Le premier est sans aucun doute plus souple et moins onéreux, le second occasionne des frais mais offre une sécurité juridique et financière plus importante. ■

Rosine Maiolo

### LE CONSEIL DU NOTAIRE



Dr. Luc Madjarian, notaire à Fayence (83)

« Au regard de la sécurité juridique que le bail notarié offre aux parties, je le conseille à chacun de mes clients. Il est particulièrement prudent pour le bailleur d'y avoir

recours lorsque le montant du loyer est élevé et qu'un prêt immobilier est en cours de remboursement. Un impayé pourrait s'avérer désastreux dans ce cas. Je constate d'ailleurs que nous sommes de plus en plus sollicités pour rédiger des baux d'habitation notariés. Parfois, les bailleurs acceptent même de prendre à leur charge la part des frais de rédaction qui incombe normalement au locataire. »