



## Cout d'un bail notarié

-----  
Par qgalvane

Bonjour,

Je suis sur le point de mettre un logement à la location et je pensais avoir recours à un bail notarié. Je me suis renseigné auprès d'un premier notaire qui m'annonce un prix de 1200? à partager entre locataire et bailleur pour un bien qui serait loué 600?. Je précise que nous demandons uniquement le bail notarié, pas d'autre prestation (comme l'état des lieux) et c'est bien nous qui amenons le locataire. J'ai contacté un deuxième notaire qui m'annonce un montant de 800?.

Je suis un peu surpris du montant et en cherchant un peu, il semblerait que le cout d'un bail notarié est encadré par la loi (Article 444-103 du code du commerce) à un montant d'un demi loyer (à partager entre bailleur et locataire).

J'ai demandé des explications à l'étude notariale et attend leur retour mais j'aurais souhaité confirmé que je n'avais pas mal interprété l'article. Est-ce que quelqu'un serait en mesure de justifier un tel écart de prix ou me confirmer que l'étude notarial ne devrait pas facturer autant.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si c'est un bail d'habitation soumis à la loi 89-462, il doit respecter le modèle type.

Avez-vous vraiment besoin d'un notaire ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35109/0\_0]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35109/0\_0[/url]

Veillez à joindre les annexes obligatoires (diagnostics)

-----  
Par qgalvane

Bonsoir,

L'intérêt du bail notarié est simplement qu'il a une valeur juridique plus importante et qu'il permet de fortement faciliter d'éventuelles démarches en cas de problème. Mais en effet, étant donné les prix qui m'ont été proposés, je vais sûrement me contenter d'un bail entre particuliers.

Je suis tout de même curieux de savoir comment les notaires ont pu me proposer des montants aussi importants.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Je ne comprends pas pourquoi il aurait une "valeur juridique plus importante" qu'un bail rédigé selon le modèle type et signé des 2 parties.

Il n'y a pas de complexité dans la rédaction.

Vous feriez mieux de financer un huissier pour les états des lieux....

-----  
Par qgalvane

Nous ferons finalement le bail nous même. Mais pour information, le bail notarié a un intérêt notamment en cas

d'impayés. La force "exécutoire" d'un un bail notarié est rendue possible par le fait qu'il s'agit d'un acte authentique. Elle implique que les parties signataires du bail peuvent demander immédiatement l'exécution forcée du contrat sans avoir à passer par un juge.

Mais je reste perplexe quand aux montants qui m'ont été présentés alors que le coût d'un bail notarié semble être encadré par la loi. Ai-je mal interprété l'article 444-103 du code du commerce: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000041684405](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041684405)

-----  
Par yapasdequoi

Prenez soin de souscrire une GLI ou au moins d'exiger une caution.  
Vérifiez la solvabilité du locataire.  
Et le risque zéro n'existe pas.  
On ne tond pas un oeuf : face à un locataire insolvable, bail notarié ou pas c'est pareil.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Oui, il faudrait avoir les explications des notaires, vous n'avez pas mal interprété l'article.

La force exécutoire du bail notarié ne permet "que" de recouvrer les loyers impayés. C'est déjà pas mal si le locataire est solvable.

Mais s'il n'est pas solvable, il ne change rien à ce qui est souvent le principal problème du bailleur : déloger le locataire.

Il ne faut pas oublier que la majorité des locataires mauvais payeurs ne sont pas des escrocs de mauvaise foi, mais des gens qui font face à des accidents de la vie (et qui peuvent à cette occasion devenir de mauvaise foi). Autrement dit la majorité des locataires qui ne paient pas leur loyer en temps et en heure sont des gens... qui ont des difficultés financières, donc peu ou pas solvables.

En pratique, lorsque le bailleur veut faire expulser le locataire, il profite de la procédure pour demander aussi le paiement des loyers impayés.

Pour un logement loué sous la loi de 1989, le bail authentique n'aura donc un véritable intérêt que si vous avez un locataire solvable mauvais payeur que vous ne voudriez pas expulser.