

LE BAIL AUTHENTIQUE

Vous êtes nombreux à vouloir investir dans l'immobilier locatif. Une fois l'investissement trouvé, il est important de pouvoir se protéger.

Si un bail peut se faire par acte sous seing privé, directement entre bailleur et locataire, la complexité actuelle des lois en la matière, très protectrice du locataire, et le risque d'impayé peut vous conduire à opter pour un bail authentique, rédigé par un notaire : celui-ci vous apportera une sécurité complémentaire.

Assistance

Bénéficier des conseils avisés du notaire lors de l'élaboration du bail est essentiel, d'autant plus aujourd'hui. C'est un fait : la loi complique de plus en plus les données en matière locative. Récemment la loi ALUR a réformé les baux d'habitation tandis que la loi PINEL a retouché les baux commerciaux.

Face à cette complexité croissante, le notaire peut vous assister en effectuant diverses vérifications.

Tout d'abord, cela peut sembler évident mais le notaire pourra vérifier la qualité de propriétaire. Les cas dans lesquels il est loué un bien qui n'appartient pas au bailleur ne sont pas un mythe.

Il pourra également vérifier que les normes sanitaires sont respectées. Il est désormais obligatoire de fournir un certain nombre de diagnostics, qui varient selon le type de biens loués : constat amiante, diagnostic de performance énergétique, état des installations de gaz et d'électricité, mesurage... Cela n'est pas négligeable quand on sait que le manquement à ces obligations est sanctionné par la nullité du bail.

En outre, le contrat de bail doit désormais répondre à un modèle type et le bailleur se voit imposer une liste de pièces qu'il peut demander au locataire. Il doit également annexer une notice d'information au bail. Attention aux modèles que l'on peut trouver sur internet ou en librairie qui pourraient ne pas être à jour.

Du côté des baux commerciaux, certaines clauses sont désormais réputées non écrites car contraire à l'ordre public. Notamment, la loi « Pinel » a limité la possibilité d'aménager la durée de ces baux : si elle a toujours été encadrée, (durée de 9 ans avec faculté de résiliation triennale pour le locataire), désormais, il n'est plus possible de prévoir une renonciation à cette faculté de résiliation dans le bail.

Dans ce domaine également le législateur a renforcé la protection du locataire : le bailleur se voit imposer des obligations d'information renforcée (inventaire précis des charges et taxes liées au bail et détail de leur répartition, étant précisé que certaines charges qu'on avait l'habitude de mettre à la charge du locataire ne peuvent plus lui être imputées...).

Le choix de l'indice de variation est également limité depuis le 1^{er} septembre 2015.

Caractère sécuritaire du bail authentique

En-dehors de cette mission d'assistance dans l'élaboration de votre bail, le recours au bail authentique apporte une sécurité complémentaire.

Cela assure en premier lieu la conservation du bail : le notaire est tenu de conserver les actes pendant 75 ans. En cas de problème, il est important de disposer d'un exemplaire du bail.

En second lieu, le recours à l'acte authentique a l'avantage de conférer date certaine au bail, ce qui peut s'avérer important en matière de congé. On le sait les délais de préavis sont fortement encadrés

pour le propriétaire bailleur. Fréquent sont les cas où nous voyons arriver dans nos offices des personnes dont le bail n'est pas daté. Comment calculer le délai de préavis dans ce cas ?

Enfin, le bail authentique constitue la meilleure protection en cas d'impayé. De par sa force exécutoire, le bailleur pourra obtenir l'exécution forcée du paiement du loyer. Si votre locataire ne paye plus son loyer, vous pouvez contacter un huissier de justice et procéder par son intermédiaire à des mesures de saisie auprès du locataire ou de la caution, avec la seule copie authentique du bail. Au contraire, avec un bail sous seing privé, il sera nécessaire de saisir au préalable le tribunal et d'obtenir un jugement de condamnation. Avec le bail authentique vous gagnerez ainsi un temps précieux