

---

# Signature d'un bail commercial devant un notaire : quels avantages ?

Publié le 19/05/2017



*La rédaction d'un bail commercial n'est soumise à aucune condition de forme particulière. Il peut donc être établi par les parties elles-mêmes. On parle alors d'acte sous seing privé.*

La rédaction d'un bail commercial n'est soumise à aucune condition de forme particulière. Il peut donc être établi par les parties elles-mêmes. On parle alors d'acte sous seing privé.

Il peut aussi être établi par un notaire, donc par acte authentique . Cette forme présente de nombreux avantages pour les deux parties, tant au niveau de la rédaction du contrat de bail que de son exécution.

## Quel est le rôle du notaire lors de la rédaction du bail ?

Les conseils et l'expertise du notaire dans le domaine juridique assurent aux deux parties une sécurité juridique. C'est pourquoi recourir à un notaire est particulièrement recommandé en matière de baux, qu'ils soient commerciaux ou à usage d'habitation.

En effet, le notaire :

- vérifie que le bailleur est bien le véritable propriétaire, et qu'il peut signer le bail ;
- garantit une convention équilibrée protégeant autant le propriétaire que le locataire ;
- veille au respect de la réglementation en vigueur afin d'éviter la nullité du contrat de bail . Le bailleur doit fournir au locataire un certain nombre de documents et diagnostics au moment de la conclusion du contrat tel que l'état des lieux ou l'état des risques naturels et technologiques par exemple.

---

**A NOTER** : la loi Pinel du 18 juin 2014 a eu pour effet de rapprocher la réglementation des baux commerciaux de celle des baux d'habitation, en rendant obligatoire notamment l'état des lieux, l'inventaire précis et limitatif des charges, impôts et taxes liés au bail et leur répartition entre le propriétaire et le locataire. **En savoir plus en cliquant ici.**

## **Quels sont les avantages du bail notarié ?**

Le notaire, en raison de sa qualité d'officier public, confère au contrat conclu entre les parties un caractère authentique , ayant plusieurs effets avantageux pour les parties.

- il confère « date certaine » au bail ce qui permet de le rendre opposable aux tiers contrairement à un bail sous seing privé qui peut ne pas être enregistré ;

- il donne au contrat de bail une force probante , c'est-à-dire que son contenu est considéré comme la réalité de ce que les parties ont voulu ;

- les clauses qu'il comporte sont incontestables (sauf par la voie de l'inscription de faux), tant à l'égard des parties qu'à l'égard des tiers ;

- il constitue un titre exécutoire puisque que le bail notarié est revêtu de la forme exécutoire c'est-à-dire qu'il a la force d'une décision de justice. Ainsi, le propriétaire qui constate le défaut de paiement de son locataire peut directement s'adresser à un huissier de justice pour récupérer les loyers dus.

Attention : en revanche, le bail notarié ne dispense pas le propriétaire d'engager une procédure judiciaire pour obtenir l'expulsion de son locataire.

## **Qui doit payer les frais de notaire ?**

En général, les frais de notaire sont partagés entre le preneur et le bailleur. Toutefois, les parties peuvent décider de prévoir une autre répartition par le biais d'une convention.