

La lettre de mon notaire

Etudiants : pourquoi recourir au bail notarié ?

En période de rentrée scolaire, de nombreuses familles recherchent une location pour les étudiants. Pour les propriétaires, le bail notarié présente des avantages pour ce type de location.



Connaissez-vous le bail étudiant ?

Le bail étudiant est parfaitement adapté aux contraintes des étudiants. En effet, il correspond à l'année universitaire. Sa durée est de neuf mois (article 25-7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989), afin de ne pas payer un loyer pendant les vacances estivales. L'étudiant n'a pas besoin de déposer un préavis à la fin du bail. Pour conserver le logement, il est alors nécessaire de signer un nouveau bail. Le bail étudiant constitue une variante du bail meublé classique. De ce fait, le logement doit obligatoirement être meublé, c'est-à-dire qu'il doit être équipé d'un mobilier en nombre et qualité suffisants qui permette au locataire d'y dormir et manger.

Quelle solution pour un bail plus long ?

Pour une durée supérieure, il est possible de se tourner vers le bail mobilité (entre un et dix mois, non renouvelable et non reconductible). Toutefois, il peut être modifié une fois par avenant sous réserve que la durée totale n'excède pas dix mois, le bail meublé classique (d'un an minimum et renouvelable) ou le bail d'habitation vide de meubles (de trois ans avec un préavis de trois mois). Le bailleur peut combiner bail étudiant et location saisonnière pour un rendement attractif.

Il existe aussi des alternatives : chambre meublée, colocation, colocation intergénérationnelle...

Pourquoi choisir le bail notarié ?

Lors de la signature d'un contrat de location, il est possible de choisir entre le bail notarié rédigé et signé par un notaire ou le bail sous seing privé signé entre le bailleur et le locataire.

Le notaire est le conseil de ses clients et après avoir recueilli leurs volontés, il rédige une convention équilibrée protégeant toutes les parties.

Le bail notarié constitue un titre exécutoire, c'est-à-dire qu'il a la force d'une décision de justice. Le bailleur peut ainsi obtenir l'exécution forcée des obligations du locataire sans devoir saisir le juge. Par exemple, il peut directement mandater un huissier de justice pour obtenir le recouvrement en cas de loyers impayés.

Le notaire veille au respect des formalités légales (présence des diagnostics obligatoires...) et à l'adéquation des clauses contractuelles à la réglementation en vigueur.

Quel est le coût d'un bail notarié ?

Le montant relatif à l'état des lieux, aux visites, à la constitution du dossier et la rédaction du bail est partagé pour moitié entre le bailleur et le locataire. Il s'élève à la moitié du montant du loyer hors charges.

ACTUS

01 Ciclade, pour retrouver les comptes oubliés

De nombreux comptes bancaires, produits d'épargne salariale et contrats d'assurance-vie sont oubliés ou égarés par leurs titulaires. Le service Ciclade de la Caisse des dépôts permet de retrouver ces sommes d'argent.

<https://ciclade.caissedesdepots.fr>

02 Qu'est-ce que le taux d'usure ?

Le taux d'usure est le taux plafond auquel on peut souscrire un emprunt en prenant en compte tous les frais (intérêts d'emprunt, assurance, frais de dossier...). Actuellement, les taux d'intérêt augmentent rapidement et le taux d'usure, actualisé chaque trimestre, est en décalage. L'accès au crédit est donc plus difficile pour de nombreux ménages.

Cachet de l'office

