

Quel prix pour un bail de location notarié ?

## Description

Le coût d'un bail notarié varie selon le type de [contrat de location](#). En effet, dans la plupart des cas, les émoluments des notaires sont fixés par la loi. Toutefois, ce principe souffre d'exceptions à l'instar du [bail commercial](#). Il est à noter que les frais de notaire sont partagés entre le locataire et le propriétaire.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail de location meublée en ligne](#)

[Modèle de bail de location non meublée en ligne](#)

## Combien coûte la signature d'un bail notarié ?

Contrairement à un contrat direct entre propriétaire et locataire qui n'incombe aucun frais de rédaction de bail, un contrat signé avec un notaire comme intermédiaire vous coûtera ses honoraires.

### **Le coût de la signature d'un bail notarié pour les baux d'habitation ou les baux professionnels**

#### **Coût de la rédaction du bail notarié**

Dans le cadre de la conclusion d'un bail d'habitation ou d'un [bail professionnel](#), le bailleur et le preneur partageront de moitié les frais de rédaction du bail. Pour rappel, un bail à usage d'habitation est un bail d'habitation meublée ou non meublée tandis que le bail professionnel est une convention par laquelle le preneur loue des locaux destinés à exercer son activité professionnelle.

**A noter** : Une fois le bail signé, la loi ne prévoit aucun délai de rétractation : la signature engage les parties de manière irrévocable. Il existe toutefois une possibilité d'[annuler le bail de location après sa signature](#).

**Bon à savoir** : [Le bail professionnel s'applique uniquement aux professions libérales réglementées](#) (avocats, médecins), et non réglementées.

Comme les honoraires du notaire dépendent du loyer, ce montant sera très variable. L'article A. 444-103 de [l'Arrêté du 26 février 2016](#) fixant les tarifs réglementés des notaires précise les honoraires perçus pour tout acte notarié. Il stipule notamment pour les actes relatifs principalement aux baux et à la gestion des biens immobiliers et fonciers que « s'il s'agit d'un bail d'habitation ou professionnel et d'habitation, [le notaire percevra] un émolument égal à un **demi-mois de loyer**. » A cela il ne faut pas oublier l'**ajout de la TVA comme dans le bail commercial**. Si la prestation est plus complexe qu'une simple rédaction de bail (conseils juridiques par exemple), le notaire peut recevoir des honoraires mentionnés dans le tableau 5 de [l'annexe 4-7 du Code de Commerce](#).

**Bon à savoir** : En principe, les loyers relatifs aux baux d'habitation portant sur les logements meublés (contrats de location meublés) sont exonérés de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) tout comme les locations de logements vides. Toutefois il y a des exceptions où un [taux TVA est applicable à une location meublée](#).

## Coût du bail notarié comparé à une agence immobilière

Pour rédiger votre bail d'habitation ou votre bail professionnel, vous pouvez également faire appel à une agence immobilière. Toutefois, si vous avez recours à une agence immobilière pour la rédaction de votre bail, les prix sont variables selon les agences car ils ne sont pas fixés par la réglementation. [La loi Alur de mars 2014](#) a tout de même prévu un encadrement des honoraires perçus par les agences immobilières. Ces tarifs sont en vigueur depuis le 15 septembre 2014.

**Attention !** Les honoraires plafonnés ne concernent que les frais que devra supporter le locataire. Les honoraires supportés par le propriétaire, quant à eux, sont fixés librement par l'agence immobilière.

Voici un tableau récapitulatif des plafonds fixés par la loi Alur susvisée en ce qui concerne les frais supportés par le locataire :

	Plafonds des honoraires
État des lieux	3€/m2 TTC
Hors état des lieux en zone très tendue (zone A bis Dufлот et PTZ)	12€/m2 TTC
Hors état des lieux en zone tendue (zone Abis exclue)	10€/m2 TTC
Hors état des lieux pour les autres zones	8€/m2 TTC

Quant au partage des frais, la règle diffère comparée à la rédaction d'un bail notarié :

- S'agissant de la rémunération de l'agent immobilier : c'est le propriétaire-bailleur qui doit supporter à lui seul cette charge ;
- S'agissant de la visite du bien, de la constitution du dossier, de la rédaction du bail et de l'état des lieux réalisé par l'agence : les frais sont partagés entre le bailleur et le locataire.

**Bon à savoir :** La part payée par le locataire ne peut pas excéder celle supportée par le bailleur.

## Le coût du bail notarié pour les baux commerciaux

Contrairement au bail professionnel, le bail commercial est une convention en vertu de laquelle un preneur loue des locaux pour y exploiter un fonds de commerce artisanal, commercial ou agricole.

La rédaction de baux commerciaux n'est pas un acte dont la prestation est encadrée par le décret du 26 février 2016. Ainsi, les honoraires perçus par le notaire sont fixés librement entre le professionnel et le client. Les modalités sont précisées dans l'[Article R444-16](#) du Code de commerce, et précisées dans l'[Article L444-1](#) du Code de commerce :

« Les professionnels concernés concluent par écrit avec leur client une convention d'honoraires, qui précise, notamment, le montant ou le mode de détermination des honoraires couvrant les diligences prévisibles, ainsi que les divers frais et débours envisagés. »

## Combien coûte un bail notarié pour des baux ruraux ?

Un [bail rural](#) est une convention par laquelle un propriétaire agricole met à disposition d'un exploitant agricole des terres ou des bâtiments en contrepartie du versement d'un

loyer ou d'une partie des récoltes.

S'il s'agit d'un bail à ferme, à nourriture ou à métayage, les honoraires varient en fonction de s'il s'agit du contrat de bail initial ou d'un renouvellement de bail. Pour le renouvellement ou la prorogation du bail le tarif est fixé à 57,69 €. Cependant, pour un premier bail, le tarif est proportionnel et varie en fonction d'un barème. Selon l'article A. 444-103 de [l'Arrêté du 26 février 2016](#), « l'émolument est proportionnel au montant cumulé des loyers des trois premières années augmentés des charges, et de la moitié des loyers des années suivantes augmentés des charges ».

## TRANCHES D'ASSIETTE TAUX APPLICABLE

De 0 à 6 500 €	1,677 %
De 6 500 € à 17 000 €	0,922 %
De 17 000 € à 30 000 €	0,629 %
Plus de 30 000 €	0,461 %

## Le coût d'un bail notarié pour des baux emphytéotiques

Le [bail emphytéotique](#) est un bail de longue durée, conclu pour une durée minimale de 18 ans et pour une durée maximale de 99 ans. Si un notaire rédige un [bail emphytéotique](#), l'émolument est « proportionnel à la somme retenue pour les besoins de la publicité foncière » selon le barème suivant :

## TRANCHES D'ASSIETTE TAUX APPLICABLE

De 0 à 6 500 €	3,353 %
De 6 500 € à 17 000 €	1,844 %
De 17 000 € à 30 000 €	1,257 %
Plus de 30 000 €	0,922 %

## Pourquoi dois-je payer des frais lors de la rédaction d'un bail notarié ?

Comme le notaire est un officier d'état public, le bail notarié a la valeur d'un acte authentique. Le bail sous seing privé, rédigé directement entre des particuliers, est valable mais ne possède pas la valeur d'un acte authentique. La rédaction du bail notarié demande du temps au notaire, c'est pourquoi, des honoraires sont demandés en contrepartie du travail de rédaction et des conseils juridiques prodigués par le

notaire. Cette dépense assure aux deux parties l'écriture d'un contrat de qualité rédigé par un professionnel.

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

Lors de la rédaction du bail, le notaire joue un rôle d'intermédiaire. Son rôle est :

- D'assurer la rédaction en bonne est due forme du contrat de bail, en précisant les droits et les obligations des parties ;
- De surveiller que le contrat respecte la réglementation et les normes en vigueur ;
- De contrôler l'identité des parties ;
- De contrôler la capacité juridique des deux parties ;
- De protéger les deux parties avec la rédaction d'un bail impartial et équitable, en constatant le « consentement libre et éclairé des parties ».

## Quels sont les avantages du bail notarié ?

Comparé à un acte sous seing privé, un bail notarié apporte les avantages suivants :

- L'acte a la possibilité d'être rendu public, ce qui permet de rendre le contrat opposable aux tiers ;
- Grâce à l'intermédiaire du notaire, le consentement libre et éclairé des parties est assuré lors de la signature du bail.
- En cas de litige, les procédures de justice sont raccourcies car les droits et obligations des parties sont déjà reconnus et actés. En effet, un bail notarié constitue un titre exécutoire, qui permet de produire les effets d'un jugement définitif, sans qu'une décision de justice préalable soit nécessaire. Par exemple, si un preneur ne respecte pas ses obligations sous un bail notarié, le bailleur peut directement avoir recours à un commissaire de justice pour faire valoir ses droits. Il peut notamment s'agir d'une saisie si le locataire ne paye pas le montant du loyer et des charges ;
- Un acte notarié possède une force probante qui fait foi de son origine, de son contenu et de sa date. Le contrat comprenant la volonté déclarée par les parties est donc officiel et authentique. Ainsi, ni les parties ni les tiers ne peuvent contester le bail notarié, sauf par la procédure de l'inscription de faux, procédure exceptionnelle qui doit être engagée avec une grande prudence afin de faire apparaître les anomalies et les incohérences d'un acte notarié.

**Attention !** Lors de l'ouverture d'une procédure de l'inscription de faux, le demandeur (celui qui déclare l'acte faux) pourra être poursuivi en cas d'échec de l'action.

Toutefois, pour limiter les coûts, vous pouvez décider de conclure un bail sous seing privé, c'est-à-dire directement conclu entre le propriétaire et le locataire. Dans ce cas, en effet, la rédaction du bail est gratuit. Néanmoins, afin de limiter les risques de contentieux lié au contrat de location, veillez à utiliser un modèle conforme à la loi en vigueur. À ce titre, LegalPlace vous propose des modèles de baux conformes aux dernières lois en vigueur, rédigés par des avocats expérimentés et spécialisés en droit immobilier.

## Dans quels cas engager des dépenses pour l'écriture d'un contrat de bail notarié ?

Il existe de nombreux modèles de baux, qu'ils soient à usage d'habitation, professionnels, commerciaux, ruraux ou autres. Selon les usages, leurs clauses sont généralement encadrées par des réglementations complexes. Si vous ne maîtrisez pas ces réglementations, il est conseillé de vous tourner vers un notaire ou une agence immobilière. En effet, vous risquez une condamnation pénale si vous

commettez des erreurs dans la rédaction d'un bail sous seing privé, ou si vous oubliez des mentions obligatoires. Pour les contrats complexes, comme par exemple les baux commerciaux, un bail notarié permet également d'assurer un contrat équitable et correctement rédigé.

Le bail notarié, comparé à un bail rédigé par une agence immobilière, sera plus sécurisé. Il permettra de faire valoir ses droits notamment de faire usage plus rapidement des recours judiciaires. Si vous êtes propriétaire d'un bien dont le loyer est très élevé, et qu'un loyer impayé est financièrement compliqué dans votre situation, le bail notarié apporte des avantages non négligeables.

En revanche, un bail sous seing privé est adapté si vous maîtrisez la réglementation concernant les baux. Il a l'avantage de coûter moins cher ce qui est particulièrement intéressant si vous changez régulièrement de locataires. Un bail sous seing privé est également plus souple qu'un bail notarié.