Acte sous seing privé ou acte notarié ?

Par Misterjingle76

Bonjour,

L'acte sous seing privé entre un bailleur et son locataire est-il un document juridique ?
A-t-il une valeur juridique ?
En quoi se différencie-t-il de l'acte notarié ?
Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,
De quel acte parlez vous ? Le bail ?

Par Misterjingle76

Oui, un bail de location sous seing privé.

Par yapasdequoi

Un bail a une valeur juridique. C'est un contrat qui lie le bailleur et le locataire.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'acte notarié est un acte authentique à la différence de l'acte sous seing privé.

Le fait qu'il soit instrumenté par un notaire apporte une sécurité que ne confère par l'acte sous seing privé. Sa date ainsi que les écritures qu'il contient sont certaines.

En outre, les créances nées d'un acte authentiques n'ont pas besoin d'être constatées préalablement par un juge pour que le créancier puisse exercer des mesures d'exécution forcée. Ainsi, en cas d'impayé de loyer, le bailleur peut faire saisir le compte bancaire du locataire débiteur sans jugement.

Par Misterjingle76

Merci pour vos réponses qui me permettent d'y voir plus clair.
Il me manque une réponse à la toute première question : le bail sous seing privé est-il un document juridique dans la mesure où il est rédigé et signé par des particuliers ?

Par CToad

Bonjour

Yapasdequoi vous a répondu : oui.

Cordialement
Ctoad

Par Isadore

Bonjour,

Il me manque une réponse à la toute première question : le bail sous seing privé est-il un document juridique dans la mesure où il est rédigé et signé par des particuliers ?
Oui, comme tout contrat.

Sauf dans les cas prévus par la loi, n'importe quel contrat peut être signé sous seing-privé, et il engage les parties aussi bien qu'un acte authentique.

Par yapasdequoi

Pouvez vous expliquer pourquoi vous posez cette question ?
C'est un bail pour louer quoi ? un logement ? un vélo ? une caravane ? un terrain agricole ?
Et qui vous pose quelle difficulté ?

Par Nihilscio

L'acte sous seing privé entre un bailleur et son locataire est-il un document juridique ?
A-t-il une valeur juridique ?
A votre avis ?
Passe-t-on toujours devant le notaire pour signer un bail ?
Passe-t-on toujours devant le notaire pour signer un contrat de travail ?
Quel est l'intérêt de votre question ?

Par yapasdequoi

Pour signer un devis ?
Pour souscrire un abonnement d'électricité ?
etc etc etc ...

Par Misterjingle76

Bonjour,

Je pose ces questions tout simplement pour savoir si, en tant que propriétaire qui loue un logement, il n'est pas préférable et plus sûr de passer par un bail notarié plutôt que par un bail sous seing privé. Parce que dans mon entourage, on me dit qu'un contrat de location sous seing privé n'est pas un document juridique et n'a pas de valeur juridique, et qu'en cas de problèmes avec le locataire (impayés, non sortie du logement à la fin du bail si je souhaite récupérer le logement etc?), il me sera difficile de faire exécuter les obligations du bail.

Par yapasdequoi

A vous de voir si le coût de cet acte notarié vaut l'avantage indiqué par Nihilscio précédemment ...
D'autant plus qu'éviter une procédure ne garantit pas d'être payé, puisque vous récupérez des clopinettes ou rien si le locataire est insolvable.

Il est préférable à mon avis de demander un garant ou encore de souscrire une GLI qui payera à la place du locataire.

(votre "entourage" c'est des notaires ?)

Par Misterjingle76

Ce ne sont pas des notaires mais des connaissances
qui ont fait du droit.
Merci pour votre réponse.

Par yapasdequoi

"faire du droit" ne suffit pas : il y a plein de domaines spécifiques !
Vous avez raison de prendre plusieurs avis.
Et votre question initiale est trop alambiquée pour qu'on vous aide précisément.
Consultez un (vrai) avocat

Par Misterjingle76

Je ne trouve pas que ma question soit « alambiquée », et, vous avez raison, je pense qu'un vrai professionnel du droit pourra me répondre.

Par Nihilscio

En attendant, vous pouvez demander à vos connaissances « qui ont fait du droit » sur quelles dispositions législatives ou réglementaires elles se reposent pour affirmer qu'un bail sous seing privé est dénué de valeur juridique. La grande majorité des baux sont conclus sous seing privés. S'ils étaient sans valeur juridique, ça se saurait.

Bien entendu, il vaut mieux s'adresser à un professionnel, notaire ou administrateur de biens, que chercher à bricoler par soi-même en ramassant des modèles-types sur internet.

Par Isadore

Votre entourage vous a raconté n'importe quoi. La plupart des baux sont signés sous seing privé, et la difficulté de récupérer une dette locative dépend de la solvabilité du locataire et de la solidité des garanties (garant ou assurance).

Sauf cas particulier, un bail notarié n'a pas un immense intérêt par rapport à son coût à mon avis.

Par Misterjingle76

Merci à toutes et à tous pour vos réponses.