

Activité 2 – Pratique des baux (d’habitation, professionnels ou ruraux)	
Compétences	<p>Analyser un bail déjà conclu.</p> <p>Établir un bail en veillant à la protection des parties.</p>
Tâches	Délimitation des savoirs en lien avec les indicateurs d’évaluation des compétences
A3.2 T1- Analyse de la situation.	<p><i>La pratique des baux d’habitation, professionnels ou ruraux n’est pas une activité « cœur de métier » des notaires. En effet, les notaires ne disposent pas d’un monopole en matière de rédaction de ces baux. Ainsi, il est important que le professeur soit en mesure d’expliquer l’intérêt de recourir à la rédaction d’un contrat, notamment sous la forme d’un acte authentique pour donner force exécutoire au contrat. L’approfondissement des notions d’obligations et de contrat est réalisé dans le bloc de compétences 7. L’intérêt de l’authentification d’un acte est également abordé dans le bloc 1, activité 1 (Explication au client du statut d’officier public et ministériel et de la mission de service public du notaire).</i></p> <p>Le professeur peut prendre appui sur des contrats déjà conclus en matière de baux d’habitation, professionnels ou ruraux pour que les étudiants soient en mesure de qualifier le bail, d’identifier les parties en présence et de repérer les principales clauses d’ordre public (durée du bail, protection du preneur à bail, prolongation du bail - reconduction, prorogation ou renouvellement - fixation ou révision du loyer). Les étudiants doivent être à même d’en déduire les conséquences sur le traitement du dossier conduisant à la rédaction de l’acte authentique visé par les clients. Le professeur peut faire établir un tableau comparatif pour aider les étudiants à distinguer les différents types de baux.</p>
A3.2 T2- Analyse d’un acte existant ou rédaction d’un bail.	<p>Dans un second temps, le professeur peut entraîner les étudiants à choisir, parmi une liste de clauses proposées, la ou les clauses pertinentes en fonction du contexte. Enfin, le professeur propose la rédaction de clauses d’un bail à conclure. Il n’est pas attendu des étudiants de rédiger l’intégralité d’un bail.</p> <p>En parallèle, le professeur explique les démarches nécessaires pour sécuriser l’acte et protéger les parties. Il s’agit des démarches liées aux parties (vérification de l’identité des personnes et de leur capacité), mais aussi celles liées au bien (désignation, diagnostics, mesurage etc..). Les étudiants doivent connaître les pièces à collecter selon la nature du bail à rédiger. Ce travail est mené en lien avec les tâches A1.2 (étude de la demande du client) et A1.3 (constitution du dossier) du bloc 1.</p> <p>À la suite de la conclusion d’un bail authentique, les étudiants détaillent et réalisent les différentes formalités postérieures à l’égard des parties et des organismes partenaires.</p>