

## FICHE DE BAIL COMMERCIAL

[Preneur][Note : indiquer la dénomination du preneur]

**⚠ A LIRE IMPERATIVEMENT ⚠****Légende / Indications de remplissage de la fiche-type :**

- Police **bleue** : pour les audits de baux de locaux à usage de bureaux. Lignes du tableau à supprimer le cas échéant.
- Police **rouge** : pour les audits de baux de locaux à usage de commerce voire commerce dans des centres commerciaux. Lignes du tableau à supprimer le cas échéant.
- Symbole ☐ : à compléter si pertinent.
- Symbole ☒ : à compléter toujours, sauf note indiquant une marche à suivre différente.
- Mention "(préciser)" : si la case correspondante est cochée, il faut :
  - sauter une ligne et
  - indiquer les précisions attendues :
    - ne pas supprimer la mention "préciser" dans tous les cas,
    - par "préciser" on entend recopier les stipulations pertinentes (sans les interpréter).
- **⚠** Prendre soin de **compléter** le document sans :
  - modifier la mise en forme / la police ni la taille des caractères, la couleur, etc. ;
  - supprimer de lignes du tableau (sauf note indiquant une marche à suivre différente) ni en ajouter ;
  - modifier les paramètres d'interlignes / espacement ainsi qu'ajouter ou supprimer des paragraphes solidaires ;
  - interpréter les clauses ; et
  - déduire le traitement des stipulations.

PARTIES		
Bailleur	test_1	
Preneur figurant dans le Bail	test_2	
Cession du droit au Bail par le Preneur d'origine	test_3	
DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES		
Adresse	test_4	
Désignation des Locaux Loués	test_5	
<u>Quote-part de parties communes incluse</u>		
Droit d'accès au RIE	test_6	
Destination des Locaux Loués et activités autorisées	test_7	
Exclusivité <sup>1</sup>	test_8	
Non-concurrence <sup>2</sup>	test_9	
CAPACITAIRE / ERP		
Clause relative au capacitaire des Locaux Loués	test_10	
Clause relative au classement des Locaux Loués en ERP	test_11	
DUREE		

<sup>1</sup> [Note : exclusivité consentie par le Bailleur au Preneur.]

<sup>2</sup> [Note : clause de non concurrence à la charge du Preneur (i.e. le Preneur s'interdit d'implanter un autre local à proximité des Locaux Loués et dans lequel il exercerait la même activité).]

Date de signature	test_12		
Loi Pinel (loi n°2014-626 du 18 juin 2014)	test_13		
Date de prise d'effet	test_14		
Durée du Bail	test_15		
Terme contractuel du Bail	test_16		
Période ferme	test_17		
Prochaine faculté de sortie	test_18		
Préavis minimum à respecter	test_19		
Clause spécifique relative à la durée du Bail renouvelé	test_20		
<b>LOYER</b>			
Mode de calcul du loyer	test_21		
Loyer annuel (HT HC)	Initial	En cours	
	test_22	test_23	
Paie ment trimestriellement et d'avance	test_24		
TVA expressément applicable	test_25		
<b>Clause d'indexation</b>			
test_26			
Date d'indexation : test_27 Périodicité de l'indexation : test_28			

<u>Indice INSEE</u> : test_29  <u>Indice de référence</u> :  <ul style="list-style-type: none"> <li>1<sup>ère</sup> indexation : test_30</li> <li>indexations suivantes : test_31</li> </ul> <u>Indice de comparaison</u> : test_32	Indice de base fixe (préciser) test_33 Indexation à la hausse uniquement (préciser) test_34 Plafond / Plancher (préciser) test_35 Risque de distorsion (pour une autre raison) (préciser) test_36 Divisibilité de la clause d'indexation (préciser) test_37	
<b>Augmentation de 25 % par comparaison avec le dernier loyer (contractuel, renouvelé ou révisé) - article L. 145-39 du Code de commerce</b>	test_38	
<b>Clause relative au loyer du Bail renouvelé dérogeant à l'article L. 145-34 du Code de commerce</b>	test_39	
<b>MESURES D'ACCOMPAGNEMENT</b>		
<b>Franchise et/ou réduction de loyer en cours</b>	test_40  Montant et étalement : test_41  <i>Side letter</i> TVA fournie en Data Room : test_42	
<b>Participation financière du Bailleur aux travaux d'aménagement du Preneur</b>	test_43  Montant : test_44  Modalités de facturation : test_45  Justificatif de paiement fourni en Data Room : test_46  <i>Side letter</i> TVA fournie en Data Room : test_47	
<b>Autres mesures d'accompagnement</b>	test_48	
<b>GARANTIES</b>		

<b>Dépôt de garantie</b>		test_49			
		<b>Initial</b>	<b>En cours</b>		
		test_50	test_51 Source :		
<b>Autres garanties</b>					
test_52					
<u>Nature</u> :		<u>Montant</u> :			
cautionnement solidaire garantie autonome à première demande autre (préciser)		<u>Expiration</u> :  <u>Transférabilité au nouveau bailleur</u> :			
<u>Garant</u> :					
<b>HONORAIRES, IMPOTS, TAXES ET ASSURANCE DU BAILLEUR</b>					
		<b>Impôts futurs</b>	<b>Taxe foncière</b>	<b>Taxe d'enlèvement des ordures ménagères</b>	<b>Taxe sur les locaux à usage de bureaux / de commerce</b>
<b>Parti es privées</b>	<i>Bailleur</i>				
	<i>Preneur</i>				
	<i>Non précisé (i.e. Bailleur)</i>				
<b>Parti es communes</b>	<i>Bailleur</i>				
	<i>Preneur</i>				
	<i>Non précisé (i.e. Bailleur)</i>				

Honoraires	Gestion technique	Gestion locative (hors gestion des loyers)	Gestion des loyers	Gestion du syndic de copropriété / ASL / AFUL / autres organisations collectives
Bailleur				
Preneur				
Non précisé (i.e. Bailleur)				
Assurances du Bailleur				
Fonds Marketing	Indexation :			

## TRAVAUX - REPARATIONS - REMPLACEMENTS

		Grosses réparations (art. 606 du Code civil)	Mise en conformité et injonctions administratives	Prise en charge de la vétusté et force majeure (article 1755 du Code civil)	Remplacement des éléments d'équipement
Parties privées	Bailleur				
	Preneur				
	Non précisé (i.e. Bailleur)				
Parties communes	Bailleur				
	Preneur				
	Non précisé (i.e. Bailleur)				

DESTRUCTION				
Dérogation à l'article 1722 du Code civil <sup>3</sup>				
AUTORISATIONS DE TRAVAUX				
Travaux du Bailleur	Faculté de modifier les Locaux Loués / l'Immeuble (dérogation à l'article 1723 du Code civil) <sup>4</sup>		Faculté de réaliser des travaux dans les Locaux Loués / l'Immeuble durant plus de 21/40 jours sans indemnité (dérogation à l'article 1724 du Code civil) <sup>5</sup>	
Oui (préciser)				
Non				
Travaux du Preneur	Faculté pour le Preneur de réaliser des travaux sans l'accord préalable du Bailleur		Faculté pour le Preneur d'apposer des plaques et/ou enseignes autorisée sans l'accord préalable du Bailleur	
Oui (préciser)				
Non				
RESTITUTION DES LOCAUX LOUES				
État de restitution des Locaux Loués				
Clause d'accession (sans indemnité)				
Faculté au choix du Bailleur de demander la remise en état initial des Locaux Loués				

<sup>3</sup> Article 1722 du Code civil : "Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement".

<sup>4</sup> Article 1723 du Code civil : "Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée".

<sup>5</sup> Article 1724 du Code civil : "Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail".

Indemnité d'immobilisation/ occupation		
Etat des lieux d'entrée fourni en Data Room		
<b>SOUS-LOCATION / LOCATION-GERANCE / DOMICILIATION / CESSION</b>		
Sans l'accord préalable écrit du Bailleur	Faculté de sous-location	Faculté de location-gérance
Oui (préciser)		
Non		
Locaux indivisibles		
<b>Garanties en cas de cession</b>		
Données par le cédant		
	Entité garantie :	Durée stipulée limitée à 3 ans :
Du cessionnaire (en sus des garanties prévues au Bail)		
<b>DROIT DE PREEMPTION / DROIT DE PREFERENCE</b>		
<b>En cas de location par le Bailleur de locaux lui appartenant</b>		
Oui (préciser)		
Non / Non précisé		



En cas de cession	Par le Bailleur (aménagement ou dérogation à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce)		Par le Preneur	
	Locaux Loués	Immeuble	Fonds de commerce	
Oui (préciser)				
Non / Non précisé				
<b>ENVIRONNEMENT</b>				
Documents annexés au Bail	Diagnostic technique amiante ("DTA") ou fiche récapitulative du DTA <sup>6</sup>	Etat des risques (ER) <sup>7</sup>	Diagnostic de performance énergétique ("DPE") <sup>8</sup>	Annexe environnementale <sup>9</sup>
Oui				
Non				
Non applicable				
Décret tertiaire applicable <sup>10</sup>				

<sup>6</sup> Pour tout immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, le bailleur doit mettre à disposition des occupants d'un actif immobilier le dossier technique amiante portant sur cet actif, lors de la conclusion ou du renouvellement des baux commerciaux. La validité du DTA est illimitée en l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

[Note : wording des footnotes à revoir sur le fond - notamment s'agissant des dates]

<sup>7</sup> Etat des risques naturels (miniers) et technologiques (ERNT/ERNMT) à transmettre au locataire à compter du 14 juillet 2010, devenu Etat des Servitudes Risques et d'Informations sur les Sols (ESRIS) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, puis Etat des Risques et Pollutions (ERP) le 3 août 2018 et finalement Etat des Risques (ER) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

<sup>8</sup> Diagnostic de performance énergétique à transmettre au locataire depuis le 14 juillet 2010. La durée de vie du DPE est de 10 ans. [Note : à compléter, le cas échéant, au regard de la future réforme du DPE]

<sup>9</sup> Annexe environnementale pour les locaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux ou de commerces, à annexer (i) aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et (ii) aux baux en cours à compter du 14 juillet 2013.

<sup>10</sup> Décret tertiaire applicable à tout bâtiment (ou ensemble sur une même unité foncière) existant au 24 novembre 2018 et hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m<sup>2</sup>, sauf exception de l'article R. 131-38 du Code de la construction et de l'habitation.

	Personne(s) ayant la charge de la déclaration des consommations annuelles sur OPERAT :		
	Stipulations expresses concernant le plan d'actions :		
<b>Installations classées pour la protection de l'environnement ("ICPE") dans les Locaux Loués</b>			
Titre(s) ICPE (enregistrement, déclaration et autorisation)			
Stipulations expresses concernant les obligations ICPE			
<b>Pollutions</b>			
Activité polluante			
Stipulations expresses concernant la dépollution			
<b>STIPULATIONS INTUITU PERSONAE / RENONCIATIONS</b>			
Stipulations <i>intuitu personae</i>			
Renonciation à l'imprévision (dérogation à l'article 1195 du Code civil) <sup>11</sup>			
<b>RELATIONS AVEC LE PRENEUR</b>			

<sup>11</sup> Article 1195 du Code civil : "Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Impayés		
Echanges significatifs		
Différends / précontentieux		
COMMENTAIRES		
POINTS D'ATTENTION		
DOCUMENTS REVUS		

Tableau interne à l'attention du coordinateur de l'audit	
<u>A remplir par l'auditeur</u>	
Risques identifiés par l'auditeur	
A vérifier / interrogations de l'auditeur	[Note : préciser l'article et, le cas échéant, insérer une impression écran]
<b>Vérifications - Documents suivants fournis en Data Room et, le cas échéant, revus :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bail communiqué, daté et signé par les 2 parties ;</li> <li>- Avenants communiqués, datés et signés par les 2 parties ;</li> <li>- Annexes du Bail ;</li> <li>- ERP daté de moins de 6 mois et paraphé/signé par les 2 parties ;</li> <li>- Etat des lieux d'entrée ;</li> <li>- Garanties autres que DG ;</li> <li>- Echanges significatifs entre les Parties (contentieux / précontentieux).</li> </ul>	