

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	[Nom] (RCS [•] n°[•])	
Preneur figurant dans le Bail	[Nom] (RCS [•] n°[•])	
Cession du droit au Bail par le Preneur d'origine	<input type="checkbox"/> Oui (préciser le cessionnaire)	<input type="checkbox"/> Non
DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES		
Adresse	[•]	
Désignation des Locaux Loués	<p>[Note : nombre total de m² et emplacements de stationnement et, le cas échéant, la répartition par type de surfaces, les droits de jouissance partagés spécifiques et/ou les servitudes grevant les Locaux Loués ou dont bénéficie le Preneur]</p> <p>Quote-part de parties communes incluse : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>	
Droit d'accès au RIE	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non précisé
Destination des Locaux Loués et activités autorisées	[•]	
Exclusivité ¹	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non
Non-concurrence ²	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non
CAPACITAIRE / ERP		
Clause relative au capacitaire des Locaux Loués	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non
Clause relative au classement des Locaux Loués en ERP	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non

¹ [Note : exclusivité consentie par le Bailleur au Preneur.]

² [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).]

DUREE			
Date de signature	[•]		
Loi Pinel (loi n°2014-626 du 18 juin 2014)	<input type="checkbox"/> Applicable	<input type="checkbox"/> Non applicable	
Date de prise d'effet	[•]		
Durée du Bail	[•]		
Terme contractuel du Bail	[Date]		
Période ferme	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non	
Prochaine faculté de sortie	[Date]		
Préavis minimum à respecter	[[•] ou "Non précisé (i.e. 6 mois)"]		
Clause spécifique relative à la durée du Bail renouvelé	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non	
LOYER			
Mode de calcul du loyer	<input type="checkbox"/> Fixe	<input type="checkbox"/> Paliers (préciser)	<input type="checkbox"/> Clause-recette (préciser) ³
Loyer annuel (HT HC)	Initial	En cours	
	[•]	[•] Source : [selon l'état locatif en date du [•] / la facture du [•]]	
Paiement trimestriellement et d'avance	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non (préciser)	
TVA expressément applicable	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non (préciser)	

³ [Note : par exemple :

- Loyer variable pur,
- Loyer binaire avec un loyer minimum garanti (seuil de déclenchement),
- Loyer "double composante" : une part fixe et une part additionnelle variable.]

Clause d'indexation		
<input type="checkbox"/> Oui		<input type="checkbox"/> Non
Date d'indexation : [•] Périodicité de l'indexation : [•]		
Indice INSEE : [•] Indice de référence : <ul style="list-style-type: none"> 1^{ère} indexation : [•] indexations suivantes : [•] Indice de comparaison : [•]	<input type="checkbox"/> Indice de base fixe (préciser) <input type="checkbox"/> Indexation à la hausse uniquement (préciser) <input type="checkbox"/> Plafond / Plancher (préciser) <input type="checkbox"/> Risque de distorsion (pour une autre raison) (préciser) <input type="checkbox"/> Divisibilité de la clause d'indexation (préciser)	
Augmentation de 25 % par comparaison avec le dernier loyer (contractuel, renouvelé ou révisé) - article L. 145-39 du Code de commerce	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non
Clause relative au loyer du Bail renouvelé dérogeant à l'article L. 145-34 du Code de commerce	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non
MESURES D'ACCOMPAGNEMENT		
Franchise et/ou réduction de loyer en cours	<input type="checkbox"/> Oui [Montant et étalement : [•] Side letter TVA fournie en Data Room : [Oui / Non] [Note : si "non" supprimer les éléments entre crochets]	<input type="checkbox"/> Non
Participation financière du Bailleur aux travaux d'aménagement du Preneur	<input type="checkbox"/> Oui [Montant : [•] Modalités de facturation : [•] Justificatif de paiement fourni en Data Room : [Oui ([montant]) / Non] Side letter TVA fournie en Data Room : [Oui / Non] [Note : si "non" supprimer les éléments entre crochets]	<input type="checkbox"/> Non

Autres mesures d'accompagnement		<input type="checkbox"/> Oui (préciser)		<input type="checkbox"/> Non	
GARANTIES					
Dépôt de garantie		<input type="checkbox"/> Oui		<input type="checkbox"/> Non	
		Initial	En cours		
		[•]	[•]		
		Source : [selon l'état locatif en date du [•] / la facture du [•]]			
Autres garanties					
<input type="checkbox"/> Oui [Note : si "non" supprimer les deux lignes du tableau suivantes]				<input type="checkbox"/> Non	
Original de la garantie en possession du Bailleur : <input type="checkbox"/> Oui				<input type="checkbox"/> Non	
[Note : si "non" supprimer la ligne du tableau suivante]					
<u>Nature :</u> <input type="checkbox"/> cautionnement solidaire <input type="checkbox"/> garantie autonome à première demande <input type="checkbox"/> autre (préciser)		<u>Montant :</u> [•] <u>Expiration :</u> [•] <u>Transférabilité au nouveau bailleur :</u> <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui (préciser)			
<u>Garant :</u> <input type="checkbox"/> société [[Nom]] (RCS [•] n°[•]) <input type="checkbox"/> banque [[Nom]] (RCS [•] n°[•])		[Note : modalités de transférabilité : formalisme à respecter (notification / information du preneur).]			
HONORAIRES, IMPOTS, TAXES ET ASSURANCE DU BAILLEUR					
		Impôts futurs	Taxe foncière	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	Taxe sur les locaux à usage de bureaux / de commerce
Parties privatives	<i>Bailleur</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<i>Preneur</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<i>Non précisé (i.e. Bailleur)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Parties communes	<i>Bailleur</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<i>Preneur</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<i>Non précisé (i.e. Bailleur)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Honoraires		Gestion technique	Gestion locative (hors gestion des loyers)	Gestion des loyers	Gestion du syndic de copropriété / ASL / AFUL / autres organisations collectives
<i>Bailleur</i>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Preneur</i>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Non précisé (i.e. Bailleur)</i>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Assurances du Bailleur		<input type="checkbox"/> Bailleur	<input type="checkbox"/> Preneur	<input type="checkbox"/> Non précisé (i.e. Bailleur)	
Fonds Marketing		<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non [Montant refacturable au Preneur dans le Bail : [•] Indexation : <input type="checkbox"/> Oui (préciser indice) <input type="checkbox"/> Non] [Note : si "non" supprimer les éléments entre crochets]			
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	<i>Bailleur</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<i>Preneur</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<i>Non précisé (i.e. Bailleur)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Parties communes	<i>Bailleur</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<i>Preneur</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<i>Non précisé (i.e. Bailleur)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DESTRUCTION

Dérogation à l'article 1722 du Code civil⁴	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non
--	---	------------------------------

AUTORISATIONS DE TRAVAUX

Travaux du Bailleur	Faculté de modifier les Locaux Loués / l'Immeuble (dérogation à l'article 1723 du Code civil)⁵	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)⁶
<i>Oui (préciser)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Non</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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
<i>Oui (préciser)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Non</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

État de restitution des Locaux Loués	<input type="checkbox"/> Neuf	<input type="checkbox"/> Parfait	<input type="checkbox"/> Bon	<input type="checkbox"/> Etat d'usage
Clause d'accession	<input type="checkbox"/> Oui			<input type="checkbox"/> Non

⁴ 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".

⁵ Article 1723 du Code civil : "Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée".

⁶ 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 inconvénient 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".

(sans indemnité)	<input type="checkbox"/> En fin de Bail <input type="checkbox"/> En fin de jouissance <input type="checkbox"/> Autre (préciser)				
Faculté au choix du Bailleur de demander la remise en état initial des Locaux Loués	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non			
Indemnité d'immobilisation/ occupation	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non			
Etat des lieux d'entrée fourni en Data Room	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non			
SOUS-LOCATION / LOCATION-GERANCE / DOMICILIATION / CESSION					
Sans l'accord préalable écrit du Bailleur	Faculté de sous-location	Faculté de location-gérance	Faculté de domiciliation	Faculté de cession du droit au Bail seul	Faculté de cession du fonds de commerce
<i>Oui (préciser)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Non</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Locaux indivisibles	<input type="checkbox"/> Oui		<input type="checkbox"/> Non précisé		
Garanties en cas de cession					
Données par le cédant	<input type="checkbox"/> Oui				<input type="checkbox"/> Non
	<u>Entité garantie :</u> <input type="checkbox"/> 1 ^{er} cessionnaire uniquement <input type="checkbox"/> Cessionnaires successifs		<u>Durée stipulée limitée à 3 ans :</u> <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non (préciser)		
Du cessionnaire (en sus des garanties prévues au Bail)	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)				<input type="checkbox"/> Non

DROIT DE PREEMPTION / DROIT DE PREFERENCE				
En cas de location par le Bailleur de locaux lui appartenant				
Oui (préciser)	<input type="checkbox"/>			
Non / Non précisé	<input type="checkbox"/>			
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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Non / Non précisé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ENVIRONNEMENT				
Documents annexés au Bail	Diagnostic technique amiante ("DTA") ou fiche récapitulative du DTA ⁷	Etat des risques (ER) ⁸	Diagnostic de performance énergétique ("DPE") ⁹	Annexe environnementale ¹⁰
Oui	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> < 6 mois ¹¹ <input type="checkbox"/> Paraphé/signé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non applicable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

⁷ Pour tout immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} 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]

⁸ Etat des risques naturels (miniers) et technologiques (ERNNT/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^{er} janvier 2018, puis Etat des Risques et Pollutions (ERP) le 3 août 2018 et finalement Etat des Risques (ER) à compter du 1^{er} janvier 2023.

⁹ 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].

¹⁰ Annexe environnementale pour les locaux de plus de 2.000 m² à usage de bureaux ou de commerces, à annexer (i) aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} janvier 2012 et (ii) aux baux en cours à compter du 14 juillet 2013.

¹¹ Avant le 1^{er} janvier 2023 : 6 mois à la date de signature du bail ; Depuis le 1^{er} janvier 2023 : 6 mois à la date de la première visite et actualisé au jour de la signature du bail.

Décret tertiaire applicable¹²	<input type="checkbox"/> Oui		<input type="checkbox"/> Non
	[Note : si "non" supprimer les trois lignes du tableau suivantes]		
	Dernière attestation numérique annuelle OPERAT annexée au Bail : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non ¹³ <input type="checkbox"/> Non applicable ¹⁴		
	Personne(s) ayant la charge de la déclaration des consommations annuelles sur OPERAT : <input type="checkbox"/> Bailleur uniquement (préciser) <input type="checkbox"/> Preneur et Bailleur (préciser) <input type="checkbox"/> Non précisé		
	Stipulations expresses concernant le plan d'actions : <input type="checkbox"/> Oui (préciser) <input type="checkbox"/> Non		
Installations classées pour la protection de l'environnement ("ICPE") dans les Locaux Loués			
Titre(s) ICPE (enregistrement, déclaration et autorisation)	<input type="checkbox"/> Existant (préciser)	<input type="checkbox"/> A obtenir (préciser)	<input type="checkbox"/> Non précisé
Stipulations expresses concernant les obligations ICPE	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Non précisé
Pollutions			
Activité polluante	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Non précisé
Stipulations expresses concernant la dépollution	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Non précisé
STIPULATIONS INTUITU PERSONAE / RENONCIATIONS			
Stipulations intuitu personae	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non	

¹² 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 m², sauf exception de l'article R. 131-38 du Code de la construction et de l'habitation.

¹³ Tolérance admise jusqu'au 31 décembre 2022 au plus tard pour les premières déclarations.

¹⁴ La première attestation devra être obtenue au plus tard le 30 septembre 2021.

Renonciation à l'imprévision (dérogation à l'article 1195 du Code civil)¹⁵	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
RELATIONS AVEC LE PRENEUR		
Impayés	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non précisé
Echanges significatifs	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non précisé
Différends / précontentieux	<input type="checkbox"/> Oui (préciser)	<input type="checkbox"/> Non précisé
COMMENTAIRES		
POINTS D'ATTENTION	[Note : insérer ici les points non mentionnés dans le corps de la fiche]	
DOCUMENTS REVUS		
[Note : copier-coller les éléments de l'index audités]		
[Note : le cas échéant, indiquer en "note" les problèmes relatifs aux documents - Pages manquantes / doublon / contenu du document ne correspondant pas à l'intitulé (illisible, etc.)]		

¹⁵ 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".

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]
Vérifications - Documents suivants fournis en Data Room et, le cas échéant, revus : <ul style="list-style-type: none"> - Bail communiqué, daté et signé par les 2 parties ; - Avenants communiqués, datés et signés par les 2 parties ; - Annexes du Bail ; - ERP daté de moins de 6 mois et paraphé/signé par les 2 parties ; - Etat des lieux d'entrée ; - Garanties autres que DG ; - Echanges significatifs entre les Parties (contentieux / précontentieux). 	