**FICHE DE BAIL COMMERCIAL**

**[Preneur]**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PARTIES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Bailleur** | | [*Nom*] (RCS [•] n°[•]) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Preneur figurant dans le Bail** | | [*Nom*] (RCS [•] n°[•]) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Cession du droit au Bail par le Preneur d'origine** | | Oui (préciser le cessionnaire) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Adresse** | | [•] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Désignation des Locaux Loués** | | *[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]*  Quote-part de parties communes incluse :  Oui  Non | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Destination des Locaux Loués et activités autorisées** | | [•] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Clause d’enseigne** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Exclusivité[[1]](#footnote-2)** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Non-concurrence[[2]](#footnote-3)** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **ERP** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Clause relative au classement des Locaux Loués en ERP** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **DUREE** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Date de signature** | | [•] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Loi Pinel (loi n°2014-626 du 18 juin 2014)** | | Applicable | | | | | | | | | | | Non applicable | | | | | | | | | | | |
| **Date de prise d'effet** | | [•] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Durée du Bail** | | [•] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Terme contractuel du Bail** | | [*Date*] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Période ferme** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | | 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** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | | Non | | | | | | | | | | | |
| **LOYER** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Mode de calcul du loyer** | | Fixe | | | | Paliers (préciser) | | | | | | | | | | Clause-recette (préciser)[[3]](#footnote-4) | | | | | | | | |
| **Loyer annuel (HT HC)** | | **Initial** | | | | **En cours** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| [•] | | | | [•], [selon l’état locatif en date du [•] / la facture du [•]] | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Paiement trimestriellement et d’avance** | | Oui | | | | Non (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **TVA expressément applicable** | | Oui | | | | Non (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Clause d'indexation** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oui | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| Date d’indexation : [•] Périodicité de l'indexation : [•] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| Indice INSEE : [•]  Indice de référence :   * 1ère indexation : [•] * indexations suivantes : [•]   Indice de comparaison : [•] | | | Indice de base fixe (préciser)   Indexation à la hausse uniquement (préciser)  Plafond / Plancher (préciser)   Risque de distorsion (pour une autre raison) (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
| 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** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Clause relative au loyer du Bail renouvelé dérogeant à l'article L. 145-34 du Code de commerce** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **MESURES D'ACCOMPAGNEMENT** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Franchise et/ou réduction de loyer en cours** | | Oui  [Montant et étalement : [•]  *Side letter* TVA fournie en Data Room : [Oui / Non]] *[Note : si "non" supprimer les éléments entre crochets]* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Participation financière du Bailleur aux travaux d'aménagement du Preneur** | | 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]* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Autres mesures d’accompagnement** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **GARANTIES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Dépôt de garantie** | | Oui ([montant] [selon l’état locatif en date du [•] / la facture du [•]] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **Autres garanties** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oui *[Note : si "non" supprimer les deux lignes du tableau suivantes]* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| Original de la garantie en possession du Bailleur :  Oui  *[Note : si "non" supprimer la ligne du tableau suivante]* | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | | | | |
| Nature :   cautionnement solidaire   garantie autonome à première demande   autre (préciser)  Garant :   société [[*Nom*] (RCS [•] n°[•])]   banque [[*Nom*] (RCS [•] n°[•])] | | | | | Montant : [•]  Expiration : [•]  Transférabilité au nouveau bailleur :   Non   Oui (préciser)  *[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 (TEOM)** | | | | | | **Taxe sur les locaux à usage de commerce** | | | | | | | |
| ***Parties privatives*** | *Bailleur* |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
| *Preneur* |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
| *Non précisé (i.e. Bailleur)* |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
| ***Parties communes*** | *Bailleur* |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
| *Preneur* |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
| *Non précisé (i.e. Bailleur)* |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
| **Honoraires** | | **Gestion technique** | | | **Gestion locative (hors gestion des loyers)** | | | | | | **Gestion des loyers** | | | | | | **Gestion du syndic de copropriété / ASL / AFUL / autre** | | | | | | | |
| *Bailleur* | |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
| *Preneur* | |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
| *Non précisé (i.e. Bailleur)* | |  | | |  | | | | | |  | | | | | |  | | | | | | | |
| **Assurances du Bailleur** | | Bailleur | | | Preneur | | | | | | Non précisé (*i.e.* Bailleur) | | | | | | | | | | | | | |
| **Fonds Marketing** | | Oui  [Montant refacturable au Preneur dans le Bail : [•]  Indexation :  Oui (préciser indice)  Non] *[Note : si "non" supprimer les éléments entre crochets]* | | | | | | | | | | | | | | | Non | | | | | | | |
| **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 privatives*** | *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[[4]](#footnote-5)** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | Non | | | | | | | | | | | | |
| **AUTORISATIONS DE TRAVAUX** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Travaux du Bailleur** | | **Faculté de modifier les Locaux Loués / l’Immeuble (dérogation à l'article 1723 du Code civil)[[5]](#footnote-6)** | | | | | | | | | | **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]](#footnote-7)** | | | | | | | | | | | | |
| *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** | | Neuf | | | Parfait | | | | | | | | Bon | | | | | | Etat d'usage | | | | | |
| **Clause d'accession (sans indemnité)** | | Oui | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | | | | | |
| En fin de Bail  En fin de jouissance  Autre (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Faculté au choix du Bailleur de demander la remise en état initial des Locaux Loués** | | Oui | | | | | | | | | | Non | | | | | | | | | | | | |
| **Indemnité d’immobilisation/ occupation** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | Non | | | | | | | | | | | | |
| **Etat des lieux d'entrée fourni en Data Room** | | Oui | | | | | | | | | | 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** | | | | |
| *Oui (préciser)* | |  | |  | | | | |  | | | | |  | | | | | |  | | | | |
| *Non* | |  | |  | | | | |  | | | | |  | | | | | |  | | | | |
| **Locaux indivisibles** | | Oui | | | | | | | Non précisé | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Garanties en cas de cession** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Données par le cédant* | | Oui | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| Entité garantie :   1er cessionnaire uniquement   Cessionnaires successifs | | | | | | | | Durée stipulée limitée à 3 ans :   Oui  Non (préciser) | | | | | | | | | | | | |  | |
| *Du cessionnaire (en sus des garanties prévues au Bail)* | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | |
| **DROIT DE PREEMPTION / DROIT DE PREFERENCE** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **En cas de location par le Bailleur de locaux lui appartenant** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *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* | |  | | | | | |  | | | | | | | | | | | | | |  | |
| **ENVIRONNEMENT** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Documents annexés au Bail** | | **Diagnostic technique amiante ("DTA") ou fiche récapitulative du DTA**[[7]](#footnote-8) | | | | | **Etat des risques (ER)**[[8]](#footnote-9) | | | | | | | | **Diagnostic de performance énergétique ("DPE)**[[9]](#footnote-10) | | | | | | **Annexe environnementale**[[10]](#footnote-11) | | |
| *Oui* | |  | | | | | < 6 mois[[11]](#footnote-12)   Paraphé/signé | | | | | | | |  | | | | | |  | | |
| *Non* | |  | | | | |  | | | | | | | |  | | | | | |  | | |
| *Non applicable* | |  | | | | |  | | | | | | | |  | | | | | |  | | |
| **Décret tertiaire applicable[[12]](#footnote-13)** | | Oui | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | | | |
| **Installations classées pour la protection de l'environnement ("ICPE") dans les Locaux Loués** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Non | | | |
| **STIPULATIONS *INTUITU PERSONAE* / RENONCIATIONS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Stipulations *intuitu personae*** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | Non | | | | | | | | | | | | |
| **Renonciation à l’imprévision** **(dérogation à l’article 1195 du Code civil)[[13]](#footnote-14)** | | Oui | | | | | | | | | | Non | | | | | | | | | | | | |
| **RELATIONS AVEC LE PRENEUR** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Impayés** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | Non précisé | | | | | | | | | | | | |
| **Echanges significatifs** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | Non précisé | | | | | | | | | | | | |
| **Différends / précontentieux** | | Oui (préciser) | | | | | | | | | | Non précisé | | | | | | | | | | | | |
| **COMMENTAIRES** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Autres clauses spécifiques** | | [*Note : insérer ici les points d’attention non mentionnés dans le corps de la fiche*] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **DOCUMENTS REVUS** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| [*Note : copier-coller les éléments de l’index audités*.  *Le cas échéant, indiquer en "note" les problèmes relatifs aux documents – documents non signés par les deux parties / certificat Docusign manquant, pages manquantes / doublon / contenu du document ne correspondant pas à l’intitulé (illisible, etc.)*] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

1. **[*Note : exclusivité consentie par le Bailleur au Preneur*.]** [↑](#footnote-ref-2)
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)*.]** [↑](#footnote-ref-3)
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.*] [↑](#footnote-ref-4)
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*". [↑](#footnote-ref-5)
5. Article 1723 du Code civil : "*Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée*". [↑](#footnote-ref-6)
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 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*". [↑](#footnote-ref-7)
7. Pour tout immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1er 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. [↑](#footnote-ref-8)
8. 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 1er janvier 2018, puis Etat des Risques et Pollutions (ERP) le 3 août 2018 et finalement Etat des Risques (ER) à compter du 1er janvier 2023. [↑](#footnote-ref-9)
9. Diagnostic de performance énergétique à transmettre au locataire depuis le 14 juillet 2010. La durée de vie du DPE est de 10 ans. [↑](#footnote-ref-10)
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 1er janvier 2012 et (ii) aux baux en cours à compter du 14 juillet 2013. [↑](#footnote-ref-11)
11. Avant le 1er janvier 2023 : 6 mois à la date de signature du bail ; Depuis le 1er janvier 2023 : 6 mois à la date de la première visite et actualisé au jour de la signature du bail. [↑](#footnote-ref-12)
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. [↑](#footnote-ref-13)
13. 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*". [↑](#footnote-ref-14)