

## BAIL COMMERCIAL

### DOCUMENTS NECESSAIRES

#### CAPACITE DES PARTIES (ETAT-CIVIL DU BAILLEUR ET DU PRENEUR)

##### si personne physique

- Copie de la carte nationale d'identité
- Copie de l'ordonnance de non-conciliation (si en cours de divorce)
- Extrait d'acte de naissance de moins de deux (2) mois

*Contactez votre mairie de naissance ou faites votre demande sur le site [service-public.fr](http://service-public.fr)*

*Si vous êtes nés à l'étranger, faites votre demande sur le site [diplomatie.gouv.fr](http://diplomatie.gouv.fr)*

- Fiche de renseignements d'état-civil jointe

##### si personne morale

- Kbis datant de moins de trois (3) mois
- Statuts mis à jour certifié conforme par le gérant (des dernières modifications statutaires)
- copie certifiée conforme par le gérant de l'Assemblée générale donnant pouvoir au signataire (si cela n'est pas prévu dans les statuts)

#### RENSEIGNEMENTS A SOLLICITER DU BAILLEUR

##### Construction de l'immeuble

- La construction initiale et les additions de constructions ou travaux postérieurs ont-ils été effectués en vertu de permis de construire réguliers ?

*Fournir tous les documents en tenant lieu*

- Le certificat de conformité a-t-il été obtenu ?

*Si oui, le fournir.*

- Y a-t-il eu établissement d'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage ?

*Si oui, le fournir.*

##### Acquisition de l'immeuble

- Titre de propriété du bailleur
- Règlement de copropriété et modificatifs (demander au syndic si nécessaire)
- Carnet d'entretien de l'immeuble (si copropriété)
- Trois derniers P.V. d'assemblée générale (si copropriété)
- L'immeuble a-t-il été acquis moyennant un régime fiscal de faveur ? (droit d'enregistrement à un taux réduit ; déductions fiscales au titre des impôts directs : mesures successives en faveur de l'investissement locatif, etc.) impliquant un engagement d'affectation incompatible avec la conclusion d'un bail soumis au statut des baux commerciaux ?

##### Financement

- L'acquisition ou la construction de l'immeuble ont-elles été financées par l'octroi de prêts, d'aides ou de primes impliquant un engagement d'affectation incompatible avec la conclusion d'un bail soumis au statut des baux commerciaux ?

2, rue Delpech  
CS 80205  
80002 AMIENS CEDEX 1  
Tél. : 03 22 91 57 38

[office1552@notaires.fr](mailto:office1552@notaires.fr)  
[www.1552.fr](http://www.1552.fr)

#### Négociation Immobilière

Tél. : 03 22 80 41 71  
[immobilier.80010@notaires.fr](mailto:immobilier.80010@notaires.fr)

#### Gérance Immobilière

Tél. : 03 22 80 41 76  
[comptabilite.80010@notaires.fr](mailto:comptabilite.80010@notaires.fr)



Charles COUVREUR  
Cécile BRUYANT



### Baux et conventions antérieures

- L'immeuble a-t-il été loué antérieurement ? Le locataire a-t-il quitté les lieux après résiliation régulière de son bail ?
- Bail précédent (si bien immobilier loué précédemment)
- Congé et/ou résiliation du bail (le cas échéant)
- Le bailleur a-t-il conféré sur l'immeuble des droits (par exemple : droit de préférence : engagement de non concurrence) susceptibles de faire obstacle à la conclusion du bail ?

### État de l'immeuble

- L'immeuble est-il atteint de vices ou de défauts le rendant impropre ou difficilement utilisable à l'usage auquel le destine le candidat locataire ?
- L'immeuble est-il ou a-t-il été infesté de termites ?
- Quelle est la situation de l'immeuble au regard :
  - de la réglementation sur l'amiante ?
  - de la réglementation sur le saturnisme (plomb) ?
  - de la performance énergétique (DPE) ?
  - sur le plan "environnemental" ? (annexe environnementale, s'il y a lieu).

### *Fournir les diagnostics à jour.*

- L'immeuble est-il conforme aux normes législatives et réglementaires en vigueur, notamment aux normes d'hygiène et de sécurité ? (demander le cas échéant une attestation de l'architecte du bailleur ou d'un technicien du bâtiment). La commission de sécurité l'a-t-elle récemment inspecté ?

### *Si oui, fournir le rapport de la commission.*

- Si l'immeuble est à usage mixte commercial et d'habitation, la partie habitation est-elle conforme aux règles de décence ? Qu'en est-il de la réglementation concernant le risque de saturnisme ?
- Le propriétaire a-t-il reçu des injonctions de l'administration lui intimant l'ordre de faire des travaux ?
- L'immeuble est-il situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité (C. env., art. L. 125-5) ? L'immeuble a-t-il subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances ?
- Y a-t-il eu sur le site exploitation d'une installation classée soumise à autorisation ? Le site est-il pollué ou susceptible de l'être ?
- Y a-t-il eu exploitation d'une mine dans le tréfonds ?
- Existe-t-il sur le site un transformateur au pyralène ?
- L'immeuble fait-il l'objet d'une procédure administrative ou d'une procédure judiciaire en cours ?

### **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE FUTUR LOCATAIRE ET L'ACTIVITE ENVISAGEE**

- Quelle est l'activité que le locataire se propose d'entreprendre dans l'immeuble loué ?
- A-t-il les diplômes requis pour exercer cette activité ?
- S'agit-il d'une activité requérant une autorisation particulière ? Le locataire dispose-t-il de cette autorisation ou est-il en mesure de l'obtenir ?
- Y a-t-il des obstacles à l'inscription du locataire au RCS ou au Répertoire des métiers ?
- La conclusion du bail implique-t-elle des autorisations particulières (baux concernant des salles de cinéma, des salles de spectacles...) ?
- L'exercice de l'activité projetée implique-t-elle des travaux ou des transformations des lieux loués ?

**Merci de nous indiquer le prix de la location convenue entre les parties ainsi que le montant du dépôt de garantie.**

*Délai de réalisation approximatif : un mois et demi à réception des pièces*