

# Notice

## 1 - IDENTIFICATION DES PARTIES

Le rédacteur du bail doit identifier le bailleur et le locataire en vérifiant que les signataires du bail ont bien capacité et pouvoir pour donner et prendre à bail.

Il convient alors de consulter le titre de propriété du bailleur ainsi que le registre du commerce et des sociétés, le greffe du tribunal de commerce, le Répertoire civil ou encore les statuts s'il s'agit d'une société.

Si le commerçant est étranger, il faudra vérifier qu'il répond aux conditions d'installation fixées par la loi.

Si le bail est garanti par une personne caution, il convient de l'identifier.

## 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le rédacteur du bail doit mentionner l'adresse exacte du bien loué et procéder à la désignation détaillée de l'immeuble loué, de ses dépendances et accessoires, de ses annexes, de ses équipements et éventuellement des immeubles par destination, ainsi que des surfaces, de préférence après visite des lieux.

Plus généralement, il convient de fournir tous les renseignements concernant les lieux loués qui semblent opportuns pour le locataire compte tenu de la nature des locaux loués et de l'activité exercée.

Il convient également de s'assurer que les divers équipements mentionnés sont en conformité avec la réglementation les concernant. Le rédacteur du bail devra vérifier cette conformité via divers documents justificatifs : attestation de professionnels, contrats d'entretien, etc.

## 3 - RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE LOUÉ

**Sinistres** : S'il y a eu sinistre, le bailleur indiquera sa date, apportera des précisions sur sa nature exacte, son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué et il fera connaître au locataire les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis lors en cas de survenance d'un événement similaire.

**Servitude(s) et renseignements d'urbanisme** : Le bailleur doit préciser si le bien loué est grevé d'une servitude et dans quelles conditions celle-ci s'applique.

Il est nécessaire de recueillir tous autres renseignements d'urbanisme susceptibles d'affecter les lieux loués et d'en faire état dans le bail. Joindre au bail éventuellement un certificat d'alignement ; un certificat de non-péril ou tout autre document utile.

**Etat du sol et du sous-sol** : En application de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, si le bien loué est situé dans un secteur d'information sur les sols, mentionné à l'article L.125-6 du Code de l'environnement, le bailleur est tenu d'en informer par écrit le locataire et de lui communiquer les informations rendues publiques par l'État en application de l'article L. 125-6, l'acte de location attestant de l'accomplissement de cette formalité.

Le rédacteur du bail doit donc choisir l'option correspondante et ne pas omettre de cocher l'option « Informations rendues publiques par l'État sur l'état des sols » au n° 14 (annexer ces informations au bail). Si le sol ou le sous-sol est affecté d'une quelconque pollution ou si le locataire entend exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante, un audit des sols s'impose. Il devra être annexé au bail.

## 4 - AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Il appartient aux parties de définir, comme elles l'entendent, les modalités d'utilisation des lieux loués. Il faut choisir l'option correspondante. Lorsque le bail est à usage unique, choisir l'usage effectif. Lorsque le bail est mixte, à usage commercial et d'habitation, préciser la surface de chaque partie du bien loué et leurs situations. Il conviendra de vérifier que les locaux loués à usage d'habitation répondent aux normes de « décence » fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Puis, elles doivent décrire l'activité qui sera exercée par le locataire dans les lieux loués. Il ne doit pas y avoir d'obstacles juridiques à l'affectation choisie et à l'exercice de l'activité. Cela signifie que les parties doivent s'assurer que l'affectation des locaux ainsi que l'activité qui y sera exercée n'est pas contraire à loi, aux diverses réglementations (urbanisme, aménagement du territoire, environnement, santé, hygiène, sécurité), au règlement de copropriété ou au cahier des charges du lotissement ou des volumes, etc.

Lorsque l'affectation ou l'activité choisie nécessite des autorisations (changement d'usage, autorisation d'exploitation commerciale, agrément, etc.), les parties doivent s'assurer de les avoir obtenues avant la conclusion du bail.

Lorsque l'activité choisie est potentiellement polluante et/ou dangereuse, il est recommandé de prévoir des conditions de dépollution, pour éviter que le bailleur ait à exécuter et financer les opérations de dépollution au lieu et place de son locataire.

## 5 - DURÉE DU BAIL

Le rédacteur du bail doit indiquer la durée du bail (minimum 9 années) ainsi que sa date de prise d'effet et doit choisir l'option de résiliation qu'il permet à son locataire. La faculté de priver le locataire de la possibilité de donner congé à l'expiration d'une période triennale ne peut concerner que les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du Code général des impôts.

**6 - LOYER** : ..... Indiquer le montant ..... Euros par  an  mois  trimestre (cocher l'option)

Le bailleur doit indiquer si le loyer est soumis à la TVA.

**Paiement du loyer** : Le bailleur doit préciser la date du paiement du loyer et les conditions (chaque mois, trimestre, année ; d'avance ou à terme ; par quel moyen). Il doit également mentionner le taux d'intérêt applicable en cas de retard de paiement.

**Révision ou indexation du loyer** : Le rédacteur du bail doit choisir la révision, l'indexation du loyer ou toute autre clause influant sur le loyer (clause recette, etc).

Si le loyer est révisé, il doit choisir l'indice de révision.

Si le loyer est indexé, il doit indiquer les conditions d'indexation (indice choisi et fréquence). Exemple : « Le loyer sera indexé sur [l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou sur l'indice des loyers des activités tertiaires mentionné à l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier]. À compter du ..... et pour chacune des années suivantes à cette même date du ....., le loyer variera automatiquement sans que le bailleur (ou : le locataire) ait à formuler de demande particulière à cette fin. ».

En dernière option, il mentionne expressément la clause applicable. Exemples de clauses : « Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable proportionnel au chiffre d'affaires réalisé par le locataire. Toutefois, ce loyer ne pourra être inférieur à un loyer minimum garanti que les parties fixent d'un commun accord à la somme de ..... euros hors taxe par an. Le loyer du présent bail sera déterminé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail et pour la première fois le ..... Il sera fixé à ..... % du chiffre d'affaires hors taxe réalisé par le locataire. La TVA incombera au locataire et sera facturée en sus. » ou « Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer comportant une double composante : un loyer variable proportionnel au chiffre d'affaires réalisé par le locataire, dont les modalités de détermination sont fixées ci-dessous ; un loyer fixe, indexé, chiffré d'un commun accord entre les parties à la somme de ..... euros par an, hors taxe, qui s'ajoute au précédent. L'addition de ces deux composantes forme le loyer du bail qui, dans l'intention commune des parties, est indivisible. ».

**7 - PAS DE PORTE** : ..... Indiquer le montant ..... Euros  supplément de loyer  indemnité (cocher l'option)

Les conséquences fiscales de la qualification du pas de porte sont différentes. Lorsque le pas de porte est qualifié d'indemnité, il échappe à l'impôt. Cela implique d'être en mesure de le justifier (travaux, aménagements particuliers, etc.). Quelle que soit la qualification qui lui est attribuée, il reste une charge déductible pour le locataire, sauf à réserver l'hypothèse où il constitue pour celui-ci le prix d'achat d'avantages commerciaux.

**8 - DEPOT DE GARANTIE** : ..... Indiquer le montant ..... Euros  
(Le montant du dépôt de garantie est librement fixé : aucun texte ne le réglemente)

Si le montant du dépôt de garantie peut être fixé librement, l'article L. 145-40 du Code de commerce fixe une limite aux sommes versées au-delà de laquelle il sera porteur d'intérêt au profit du locataire. Cette clause est donc valable dès lors que le montant prescrit n'est pas dépassé ; par contre, elle sera nulle pour le surplus. Ainsi, conformément à cet article, si le montant du dépôt de garantie (auquel il convient d'ajouter le montant du loyer payé d'avance) dépasse le taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres ou s'il dépasse la valeur de deux termes de loyer, l'excédent produit de plein droit des intérêts au profit du locataire. Le rédacteur du bail doit mentionner le délai dans lequel le dépôt de garantie doit être remboursé, sachant qu'aucun délai n'est prévu pour le restituer au locataire parti. Il faut veiller à ce que le bailleur ne soit pas enfermé dans un délai qu'il ne pourra pas toujours respecter, notamment si les comptes ne sont pas arrêtés en temps utile.

## 9 - CHARGES, CONTRIBUTIONS, IMPÔTS ET TAXES

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il convient, avant de compléter cette partie, d'établir une liste complète des charges afférentes aux locaux loués et de reporter, au regard de chaque catégorie de charges, leur montant pendant le cours de l'année précédente. Toute catégorie de charges non répertoriée ne pourra plus être récupérée.

Si les lieux loués font partie d'un ensemble immobilier, le bailleur choisit la répartition des charges (au prorata de la surface exploitée ou pondérée). Il précise alors les surfaces considérées et indique le montant total des charges récupérables.

Le bailleur inscrit les impôts, contributions, taxes transférées au locataire, en tenant compte des règles posées par l'article R. 145-35 du Code de commerce.

## 10 - TRAVAUX

Le bailleur doit choisir l'option correspondante à la situation des lieux loués.

**Travaux mis à la charge du locataire :** Si le bailleur souhaite transférer certains travaux à la charge du locataire, il doit les mentionner expressément et sous réserve des dispositions des articles L.145-40-2 et R. 145-35 du Code de commerce et de la jurisprudence rendue au titre des articles 1719 et suivants du Code civil.

## 11 - CESSIION ET SOUS-LOCATION

Le nouvel article L. 145-16-2 du Code de commerce prévoit que la garantie du cédant est limitée à une durée de trois ans mais ces nouvelles dispositions n'étant pas visées par l'article L. 145-15 du Code de commerce relatif aux dispositions d'ordre public du statut, il semble donc que les parties pourraient y déroger en choisissant une autre option.

## 12 - RESTITUTION DES LOCAUX

Ne pas hésiter à rayer les mentions qui ne s'adaptent pas à votre situation.

## 13 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Indiquer le montant de l'astreinte.

## 14 - SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

## 15 - CLAUSE(S) PARTICULIÈRE(S)

Les parties peuvent insérer toute clause utile : clause pénale, clause de non-concurrence, clause de médiation, assurances, frais, etc.

## 16 - HONORAIRES DE LOCATION

Indiquer la répartition des honoraires entre le bailleur et le locataire.

## 17 - ANNEXES

**Etat des lieux :** Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux doit être établi lors de la prise de possession des locaux par le locataire, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, en autant d'exemplaires que de parties, et joint au contrat de location. À défaut d'accord entre les parties, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. L'état des lieux devra le cas échéant être complété par des renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol et l'état des équipements.

**Etat des risques naturel et technologique :** Il est obligatoire pour les baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce, portant sur des locaux situés dans les zones visées par l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

**Diagnostic de performance énergétique :** En application des articles L. 134-3 et L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et l'arrêté du 18 avril 2012 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les centres commerciaux existants proposés à la vente ou à la location en France métropolitaine, ce diagnostic est nécessaire tant pour la partie des locaux loués à usage d'habitation, que pour la partie à usage commercial.

**Dossier technique amiante et sa fiche récapitulative :** Selon les dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, il est fortement recommandé d'annexer ces documents aux baux portant sur des immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997.

**Etat relatif à la présence de termites et de mэрule :** Si l'immeuble est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, ou par arrêté municipal en application de l'article L. 133-1 du même code, il est souhaitable, même si la loi ne l'impose pas, qu'un état relatif à la présence de termites, concernant tant les parties à usage « commercial » que les parties à usage d'habitation, soit annexé au bail. De même, si l'immeuble loué est situé dans une zone concernée par la présence éventuelle de mэрule, il est opportun qu'une recherche soit effectuée afin de déceler, avant la signature du bail, le risque de présence de mэрule.

**Mesures de la concentration du radon :** Ces mesures sont obligatoires, conformément aux articles L. 1333-10 et suivants du Code de la santé publique, pour les locaux visés par l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque lié au radon dans les lieux ouverts au public.

**Informations rendues publiques par l'État sur l'état des sols et Audit du sol :** Le bailleur étant tenu, lorsqu'un terrain est situé dans un secteur d'information sur les sols, mentionné à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement, de communiquer au locataire les informations rendues publiques par l'État en application de l'article L. 125-7 et l'acte de location devant attester de l'accomplissement de cette formalité, il convient de l'annexer au bail. En présence d'une pollution quelconque et dans l'hypothèse où le locataire entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante, il est fortement conseillé de réaliser un audit du sol.

**Constat de risque d'exposition au plomb :** En vertu de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique, il doit obligatoirement être annexé aux baux portant sur la partie des locaux loués à usage d'habitation.

**Document d'information préalable :** Le professionnel de l'immobilier servant d'intermédiaire à l'acte de location doit communiquer au consommateur, de manière lisible et compréhensible, un document rassemblant les informations visées à l'article L. 111-1 du Code de la consommation.

**Annexe environnementale :** Comme il en résulte de l'article L. 125-9 du Code de l'environnement, elle doit être obligatoirement annexée aux baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux ou de commerces.

**Etat récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût, et Etat prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel :** Conformément à l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, qui est d'ordre public, ces documents doivent être fournis lors de la conclusion du bail.

**Copie du règlement de copropriété ou du cahier des charges :** Il est recommandé de fournir une copie d'un extrait du règlement de copropriété ou du cahier des charges du lotissement ou des volumes afin que le locataire en respecte les dispositions, notamment quant aux modalités de jouissance des lieux.

**Engagement de caution :** Lorsque le bail est garanti par une caution, est annexé l'engagement de caution comportant les mentions manuscrites nécessaires.

**Autres :** Les renseignements dont la liste est donnée ci-dessous ne sont pas limitatifs. Il conviendra de fournir au candidat locataire tous les renseignements de nature à l'intéresser, afin de permettre que les négociations entre bailleur et locataire concernant, notamment, la charge des réparations, se déroulent dans un climat de parfaite loyauté. Au titre des divers autres renseignements pouvant être utiles au preneur, on peut mentionner par exemple ceux concernant l'installation électrique, l'installation de gaz, à l'assainissement, à l'urbanisme (certificat d'urbanisme, plan d'alignement, etc.), les assurances dommages, les assurances responsabilité, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

**Indiquer le nombre de mots rayés ainsi que le nombre de lignes et de chiffres.**

**Le bail doit être établi en autant d'exemplaires que de parties.**