



nelly **G**oyatton **n**otaire

120 Rue de la Outarde

ZA En Beauvoir – Immeuble Le Pilote

0150 CHATEAU-GAILLARD

nelly.goyatton@notaires.fr

04.74.61.3.4 / 06.33.70.07.19



BAIL COMMERCIAL

Liste des pièces à fournir

par le BAILLEUR et le PRENEUR

Pour le BAILLEUR

I - Pièces à transmettre

ETAT CIVIL :

Personne physique

- Le questionnaire ci-joint + copie de(s) pièce(s) d'identité + copie contrat de mariage/divorce ;
- En cas d'incapacité (tutelle, curatelle etc...), copie du jugement ou de l'habilitation ;

Personne morale

- Statuts de la société
- Kbis
- PV d'AG si le dirigeant n'a pas les pouvoirs d'engager la société

IMMEUBLE :

- Le titre de propriété ;
- Le dossier de diagnostics (amiante /DPE/état des risques et pollutions) ;
- Tous documents relatifs à la sécurité, l'hygiène, l'accessibilité PMR ;
- Dernier avis d'imposition de la taxe foncière ;

Pour les biens en copropriété :

- La copie du règlement de copropriété – état descriptif de division et ses modificatifs (si copies demandées par l'Etude au service de la publicité foncière, coût de 30€/copie)

Pour les biens en lotissement

- Le cahier des charges / règlement du lotissement ;

Autres :

- liste des charges mises à la charge du locataire (ex : taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères...);
- liste des travaux réalisés depuis les 3 dernières années et ceux à réaliser sur les 3 années à venir ;
- état des lieux (il sera à prévoir avant l'entrée dans les lieux et avant la signature de l'acte)
- Si caution personne physique, fournir les renseignements d'état civil au moyen du questionnaire joint + copie des éléments demandés ;
- Si caution personne morale, fournir les statuts, Kbis et pouvoir du représentant de la société.

II – Questionnaire à remplir

Qui est propriétaire du local (et donc signataire du bail)	
Quelle est la destination envisagée du bail	
Cette destination est-elle conforme à l'usage du bien ? (au regard de la réglementation de l'urbanisme et de la copropriété si le bien est compris dans une copropriété)	OUI / NON Si NON : - autorisation en mairie : Faite / En cours / Pas faite - autorisation AG copropriété : Obtenue / En cours / Refusée
Durée du bail	Principe : 9 ans
Loyer Est-il soumis à la TVA (personnes assujetties à la TVA) Périodicité du paiement	Montant du Loyer/Loyer HT : TVA : OUI / NON Trimestrielle / mensuelle
Souhaitez-vous prévoir une provision pour charges (ex : charges de copropriété) Et si oui, prévoir le montant	OUI / NON Montant à prévoir
La taxe foncière sera-t-elle mise à la charge du locataire Si oui, souhaitez-vous prévoir une provision pour la taxe foncière	OUI / NON Montant à prévoir
Dépôt de garantie (limité à un ou 2 termes : au-delà, il génère des intérêts à verser au locataire)	Montant
Modalités de révision du loyer (le principe est la révision triennale : on ne peut pas y déroger)	Mais possibilité de prévoir une indexation à la date anniversaire du bail OUI / NON
Souhaitez-vous écarter la résiliation triennale à l'initiative du locataire ? (possible que si le bail est > à 9 ans)	OUI / NON

Charges/ obligations particulières	
Garantie	Caution OUI / NON Etat civil de la caution et intervention à l'acte (Si caution mariée en communauté, prévoir intervention du conjoint également) Garantie bancaire OUI / NON

Pour le locataire (ou preneur)

ETAT CIVIL :

Personne physique

- Le questionnaire ci-joint + copie de(s) pièce(s) d'identité + copie contrat de mariage/divorce ;

Personne morale

- Statuts de la société

- Kbis

- PV d'AG si le dirigeant n'a pas les pouvoirs d'engager la société

Sur l'activité souhaitée dans le local

- l'activité est-elle conforme aux statuts de la société qui se propose de louer le localOUI / NON

- S'agit-il d'une activité réglementéeOUI / NON

- S'agit-il d'une activité nécessitant des diplômes particuliers (artisan).....OUI / NON

- l'activité nécessite-t-elle des travaux particuliers.....OUI / NON

Si oui, à la charge de qui..... BAILLEUR / PRENEUR

Lesdits travaux sont-ils autorisés par le BAILLEUR (si oui, joindre l'accord écrit du bailleur ainsi que la liste détaillée des travaux)OUI / NON

Nécessitent-ils des autorisations (PC, déclaration de travaux, autorisations de la copropriété, autorisations diverses).....OUI / NON

Ont-elles été sollicitées (si oui, les joindre)OUI / NON

Caution

- Qui se portera caution du bail (si caution il y a)

- Si caution personne physique, fournir les renseignements d'état civil au moyen du questionnaire joint + copie des éléments demandés ;

- Si caution personne morale, fournir les statuts, Kbis et pouvoir du représentant de la société pour signer le bail.