

PIECES ET INFORMATIONS A FOURNIR PAR LE BAILLEUR POUR PREPARER UN BAIL

La location d'un bien immobilier à usage d'habitation, de commerce ou professionnel entraîne de nombreuses vérifications préalables à effectuer par le notaire afin d'assurer la sécurité juridique des intervenants, bailleur, preneur et le cas échéant caution ou garant.

La conclusion d'un bail entraîne de nombreuses obligations pour le bailleur, qui est tenu notamment à titre "d'obligation essentielle" par la jurisprudence, de délivrer la chose louée en bon état des réparations de toutes espèce.

Quand au preneur, il est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination convenue et les conditions arrêtés, dans le contrat et payer le loyer aux termes convenus.

Afin de garantir la sécurité juridique de l'acte, de nombreuses informations nous sont nécessaires. Nous nous chargeons d'en obtenir certaines, mais d'autres doivent nous être remises par vos soins.

Pour vous aidez à les réunir, nous vous invitons à vous référer à ce document et à le compléter.

Si vous ne parvenez pas à en obtenir certains, nous pourrions vous y aider.

N'hésitez pas à nous solliciter pour toutes questions.

Vous souhaitez conclure un bail d'habitation, commercial ou professionnel ?

1. BAILLEUR(S)

S'il s'agit de personne(s) physique(s) :

- Formulaire de renseignements ci-joint complété, daté et signé
- Copie de la carte d'identité ou passeport ou titre de séjour en cours de validité
- Copie d'un relevé d'identité bancaire daté et signé

S'il s'agit de personne morale :

- Formulaire de renseignements ci-joint complété, daté et signé
- Copie de la carte d'identité ou passeport ou titre de séjour, en cours de validité du représentant légal
- Copie d'un extrait k-bis à jour de la personne morale
- Copie certifiée conforme des statuts mis à jour, de la personne morale
- Copie certifiée conforme du procès-verbal de nomination du représentant de la personne morale, si n'est pas nommé dans les statuts
- Copie d'un relevé d'identité bancaire de la personne morale daté et signé

2. IMMEUBLE LOUE

Dans tous les cas :

- Titre de propriété (acte d'achat, acte de partage ou licitation (auquel cas il faut également fournir l'acte d'achat initial), acte de donation, attestation de propriété, attribution-partage, etc.)
- Copie du congé du dernier locataire ou copie de l'acte de résiliation amiable ou judiciaire du bail
- Copie du dernier bail consenti au dernier locataire
- Dossier de diagnostic technique de l'immeuble loué :
 - Diagnostic de performance énergétique, pour tous les immeubles d'habitation, commercial ou professionnel
 - Etat amiante, pour tous les immeubles d'habitation, commercial ou professionnel, bâtis avant 1997
 - Constat de risque d'exposition au plomb, pour les immeubles d'habitation bâtis avant 1948
 - Etat de l'installation intérieure de gaz, si elle a plus de 15 ans, pour les immeubles d'habitation
 - Etat de l'installation intérieure d'électricité, si elle a plus de 15 ans, pour les immeubles d'habitation
 - Attestation de superficie habitable "Loi Boutin", pour les immeubles d'habitation
 - Diagnostic "bruit", pour les immeubles d'habitation situés dans l'une des zones de brut définies par un plan d'exposition au bruit

Dans le cas où le bien loué est soumis à une organisation collective (*sinon passez au cadre suivant*) :

- Le règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels
- Le cas échéant*, état descriptif de division en volumes
- Le cas échéant* cahier des charges et règlement du lotissement
- Le certificat de mesurage "Loi Carrez" des parties privatives
- Le carnet d'entretien tenu par le syndic de la copropriété
- Le fiche synthétique de la copropriété tenue par le syndic de la copropriété,
- Le diagnostic technique amiante des parties communes si l'immeuble a été bâti avant 1997
- Le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) si l'immeuble a été bâti après 1995

Dans le cas d'un bail d'habitation à préparer (*sinon passez au cadre suivant*) :

- Je me suis assuré que la location projetée ne portait pas sur un immeuble irrégulièrement divisé au regard de l'article L. 126-17 du Code de la construction et de l'habitation (superficie et volume habitables supérieurs à 14m² et 33m³ notamment) :

- oui
- non, précisez : _____

- Je me suis assuré que la location projetée portait sur un logement répondant aux critères de la décence par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 :

- oui
- non, précisez : _____

- Je me suis assuré que le logement répondait également aux règles fixées par le règlement sanitaire départemental :

- oui
- non, précisez : _____

- Si l'immeuble est situé sur le territoire de la métropole européenne de Lille, je me suis assuré des déclarations et autorisations à effectuer en cas de mise en location d'un logement et que mon loyer est conforme à l'encadrement des loyers à Lille, Hellemmes et Lomme :

- oui
- non, précisez : _____

Dans le cas d'un bail commercial ou professionnel à préparer (sinon passez au cadre suivant) :

Copie de la dernière taxe foncière

Copie du dernier rapport de visite de la commission de sécurité incendie du dernier exploitant.

Si vous ne l'avez pas en votre possession, l'immeuble loué répond-il aux normes de sécurité applicables en cas de réception du public ? :

Votre réponse : _____

Copie du dernier rapport de visite de la commission d'accessibilité du dernier exploitant. Si vous ne l'avez pas en votre possession, l'immeuble loué respecte-t-il les règles d'accessibilité concernant les personnes handicapées ? :

Votre réponse : _____

Copie du dernier rapport de visite de la commission d'hygiène du dernier exploitant.

Si vous ne l'avez pas en votre possession, avez-vous connaissance d'une procédure diligentée par le service d'hygiène, contre le dernier exploitant :

Votre réponse : _____

Copie du document unique d'évaluation des risques professionnels du dernier exploitant.

Si vous ne l'avez pas en votre possession, savez-vous si les installations et dispositifs techniques et de sécurité des locaux répondent aux normes de sécurité et santé au travail incombant à l'employeur :

Votre réponse : _____

3. CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Dans tous les cas :

1° - Le bailleur s'est-il que la location projetée n'entraînait pas un changement d'usage visé par l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation ou un changement de destination de l'immeuble, nécessitant une déclaration ou une autorisation (*locaux à usage d'habitation affectés à un usage commercial par exemple*) :

oui

non, précisez : _____

2° - Le bailleur a-t-il consenti à un tiers un pacte de préférence de bail, promesse de bail ou bien, s'est-t-il interdit de louer le bien pour tel usage auprès d'un tiers :

oui, précisez : _____

non

3° - Activité du locataire :

habitation

commerciale

professionnelle

4° - Désignation précise et détaillée du bien loué :

Votre réponse : _____

5° - Destination contractuelle des lieux loués:

A l'exclusion de tout autre activité, les locaux devront être consacrés par le preneur exclusivement à un usage de : _____

6° - Type de location :

Location vide

location en meublée comprenant tous les meubles obligatoires

7° - Date d'effet du bail souhaité :

8° - Durée du bail souhaité : _____ ans

9° - Le preneur supportera (*cochez une ou plusieurs cases en fonction de votre accord avec le preneur*) :

- toutes les travaux et réparations autres que celles prévues à l'article 606 du Code civil
- le remboursement de la taxe foncière du bien loué
- le remboursement de l'assurance propriétaire non occupant (en plus de l'assurance multirisques du locataire)
- les charges relatives aux consommations, services et prestations payées par le bailleur et dont le preneur profitera
- la mise en conformité de l'immeuble et de ses équipements aux normes réglementaires en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité
- autres, précisez : _____

10° - Le preneur pourrait-il céder son droit au bail (*cochez une case*) ?

- oui sans réserve
- oui mais avec l'accord du bailleur et sans solidarité avec le repreneur
- oui avec l'accord du bailleur et solidarité du preneur avec le repreneur pendant 3 ans

11° - Un état des lieux sera-t-il dressé ?

- non (*déconseillé par le notaire*)
- oui, précisez le cas échéant, s'il sera contradictoirement établi entre les parties ou dressé par huissier de justice avec ses coordonnées :

Votre réponse : _____

12° - Précisez les éventuelles conditions particulières convenues entre le bailleur et le preneur (*par exemple : franchise de loyer, modalité d'utilisation de certains équipements, etc.*):

Votre réponse : _____

- Précisez les éventuelles charges imposées par la Ville (*réglementation relative aux enseignes ou aux terrasses, panneaux par exemple*) ou servitudes dont vous avez connaissance (*passage, canalisations, égouts, par exemple*) et que le locataire devra respecter :

Votre réponse : _____

13° - Le bien loué est-il raccordé directement et de manière autonome au réseau d'assainissement collectif (*c'est-à-dire sans fosse, ni bac intermédiaire*) :

- oui
- non, précisez : _____

14° - Travaux réalisés ou projetés par le bailleur

Ces 3 dernières années : _____

Ces 3 prochaines années : _____

4. LOYER ET CHARGES

Dans tous les cas :

1° - Le bailleur a-t-il pris un engagement particulier lors de son acquisition pour obtenir le bénéfice d'un régime fiscal de faveur ?

- oui
- non

2° - Comment sont/seront imposés les loyers perçus par le bailleur ?

impôt sur le revenu (IR), *dans ce cas complétez :*

revenus fonciers (RF)

bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

impôts sur les sociétés (IS)

3° - Montant annuel du loyer : _____ €

4° - Le loyer du bail commercial ou professionnel est-il soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur option (ne répondez pas pour un bail d'habitation qui ne peut pas être soumis à TVA) :

Votre réponse : _____

5° - Montant annuel de la provision sur charges récupérables : _____ €

6° - Existe-t-il un pas-de-porte versé par le locataire commercial

non

oui, précisez _____ € avec TVA : ou sans TVA

7° - Modalité du paiement du loyer :

mensuel et d'avance, le _____ de chaque mois

trimestriel et d'avance, le _____ de chaque trimestre

annuel et d'avance, le _____ de chaque année

8° - Clause de révision du loyer à l'indice de référence : oui non

9° - Garantie de paiement sollicitée :

cautionnement exigé par le bailleur

garantie à première demande

garantie Visale d'Action Logement

garantie des risques locatifs

10° - Montant du dépôt de garantie : _____ €

- La location a-t-elle été négociée par un intermédiaire :

non

oui, précisez le nom et les coordonnées de votre interlocuteur :

11° - Frais d'établissement de de l'acte :

pris en charge par le preneur

pris en charge à parts égales par le preneur et le bailleur (*notamment pour les baux d'habitation*)

pris en charge par le bailleur

12° - Disponibilités récurrentes du bailleur pour la tenue du rendez-vous de signature (*plusieurs propositions*) :

Jour(s) de préférence : _____

Heure(s) de préférence (*comptez environ 1h*) : _____

5. MANDAT

Le signataire des présentes charge la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "EMAILLE BRICARD NOTAIRES" titulaire d'un office notarial à LILLE (Nord), 224 rue Pierre Legrand, d'établir un bail d'un bien situé à *(complétez l'adresse exacte)* :

En conséquence, faire opérer toutes les formalités nécessaires à la réalisation de cette opération ;
Et par là même procéder à toute(s) notification(s), signer toutes pièces ;
Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et généralement faire le nécessaire.

6. ENVOI DES ELEMENTS

Vous pouvez nous remettre ces éléments :

- lors de notre rendez-vous préalable à la signature avec le notaire
- au moyen d'un dépôt auprès de notre secrétariat
- en les adressant par e-mail
- en les adressant par courrier
- ou en les téléchargeant sur votre espace personnel accessible [en cliquant ici](#) ou via l'onglet Mon compte de notre site internet.

Il est conseillé pour la bonne organisation et la tenue du rendez-vous de nous adresser ces éléments au moins dix jours avant la date de signature souhaitée.

Fait à

Le

Signature(s) :