

Quels sont les annexes et diagnostics obligatoires du bail commercial ?

Description

Les annexes du bail commercial obligatoires comprennent l'état des lieux, le dossier de diagnostics techniques, l'état récapitulatif des travaux, le règlement de copropriété et une Note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance.

Flash actu : une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir au premier semestre 2023. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

La liste des annexes du bail commercial obligatoires ci-dessous :

Le dossier de diagnostics techniques

Ce dossier est destiné à apporter un bon niveau d'information au locataire. C'est au propriétaire de faire réaliser les diagnostics nécessaires par une entreprise spécialisée. Ce dossier comprend :

- un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les Locaux loués (ERNT). La non communication de ce document peut conduire en cas de litige à la résolution du contrat ou à la réduction du loyer par le juge.
- un Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Cette communication n'est normalement obligatoire qu'en cas de bail à usage d'habitation, mais en pratique, par prudence, on l'applique également pour les baux commerciaux, à titre d'information du locataire.
- si le permis de construire est antérieur au 1er janvier 1949 : un Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- si le permis de construire de l'immeuble est antérieur au 1er juillet 1997 : un diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP) qui devra être complété d'un [Diagnostic Technique](#) Amiante des parties communes (DTA) si le logement est dans une copropriété.

Zoom : afin de sécuriser votre contrat de location, LegalPlace met à votre disposition un [modèle de bail commercial](#), disponible en ligne et conforme aux dernières lois en vigueur.

Il est à noter que les entreprises spécialisées proposent en général des packs de services englobant l'ensemble des diagnostics requis. Une autre annexe du bail commercial indispensable est l'état des lieux.

Bon à savoir : Le propriétaire est également tenu d'informer le locataire du risque d'exposition des locaux au [radon](#).

L'état des lieux

Imposé par la loi Pinel de 2014 un état des lieux d'entrée doit être réalisé, soit à l'amiable de manière contradictoire (dans un document signé par les deux parties) ou par un expert (telle qu'une agence immobilière) mandaté par les deux parties, soit par un commissaire de justice si aucune solution amiable n'est trouvée.

[L'état des lieux](#) devra être le plus précis possible, concerné chaque pièce ainsi que les équipements et indiquer leur état (neuf, bon, vétuste, etc.) ainsi que toute dégradation.

Un état des lieux bien réalisé limitera les risques de conflits au terme du [contrat de bail](#) lorsque le locataire quittera les locaux.

Un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisé dans les trois années précédant la prise d'effet du bail ET état prévisionnel des travaux du bailleur

La loi Pinel de 2014 impose que, lors de la conclusion du bail commercial, puis tous les trois ans, le bailleur communique au locataire :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, accompagné d'un budget prévisionnel; et
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Il est donc important d'annexer ces état au contrat. Par la suite, ils devront être communiqués par le bailleur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. Le bailleur sera tenu de communiquer tout justificatif du coût des travaux à la demande du bailleur.

Le règlement de copropriété ou règlement intérieur (si applicable)

Si le logement est situé dans une copropriété, le propriétaire doit annexer au contrat de bail un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. S'il n'est pas en copropriété mais qu'il existe un règlement intérieur, il sera utile de l'annexer au contrat afin que les règles soient clairement opposables au locataire.

Une Note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques (si applicable)

Si le logement a déjà fait l'objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques), il convient d'annexer une note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques

Attention : Pour les locaux de plus de 2000m2, une annexe environnementale doit être jointe au bail. Elle contient :

- La liste des équipements existants dans le bâtiment relatif au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ;
- La consommation annuelle énergétique des équipements ;
- La consommation annuelle d'eau des locaux loués, et
- La quantité annuelle de déchets si le bailleur en assure le traitement.