



CINDY SADELLI | NOTAIRE

# Bail professionnel ou commercial

---

De l'analyse à l'authentification :  
votre feuille de route personnalisée  
pour une sécurité juridique totale.



*Notaires  
de France*

# **Constitution du dossier pour la rédaction d'un *bail professionnel ou commercial***

---

## **Liste des pièces à fournir selon votre situation**

Cette fiche a pour but de permettre la constitution d'un dossier complet en vue de la rédaction d'un bail professionnel ou commercial.

Les pièces suivantes sont indispensables à la vérification de la propriété, de la capacité juridique des parties, de la conformité des locaux et des conditions d'exploitation.

Aucun projet de bail ne pourra être établi sans réception préalable de l'ensemble des documents listés.



## CONCERNANT LES PARTIES À L'ACTE

- Une fiche client complétée (fournie par l'étude).
- Une pièce d'identité ou un passeport en cours de validité.
- Le contrat de mariage, la convention de PACS ou, le cas échéant, le jugement de divorce.
- **Pour les sociétés** : statuts à jour, extrait Kbis et procès-verbal d'assemblée générale autorisant la signature du bail.
- **Pour le preneur (justificatifs d'activité)** : attestation URSSAF, avis de situation INSEE ou carte professionnelle.
- Le RIB original signé au nom de la ou des parties.

## CONCERNANT LES BIENS DONNÉS À BAIL

- Le titre de propriété du bien.
- Le bail initial (en cas de renouvellement ou d'avenant).
- L'état des lieux contradictoire.
- Documents de copropriété ou de lotissement :
- Coordonnées du syndic ou du président de l'ASL.
- Règlement de copropriété (et modificatifs), état descriptif de division, fiche synthétique.
- Procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années.
- Diagnostic amiante des parties communes et diagnostic technique global.
- Le dernier avis de taxe foncière.
- Assurances et sécurité :
- Attestation d'assurance « propriétaire-bailleur » (PNO).
- Attestation d'assurance « preneur ».
- Contrat de maintenance incendie et sécurité (si établissement recevant du public - ERP).
- **Si activité réglementée** : autorisation d'exploitation ou d'ouverture.
- Diagnostics techniques :
- **Bien à usage commercial ou professionnel seul** : Amiante, DPE et ERP.
- **Bien à usage mixte** : Amiante, Plomb, Gaz, Électricité, DPE, Termites et ERP.

## CONDITIONS FINANCIÈRES ET TRAVAUX

- **Informations relatives au loyer** : modalités de paiement, indice de référence pour la révision, éventuelle clause d'échelle mobile.
- **Charges** : inventaire des charges, impôts, taxes et redevances supportés par le preneur.
- Suivi des travaux :
- Liste des travaux réalisés depuis 3 ans et ceux prévus pour les 3 années à venir.
- Factures et attestations d'assurance décennale obligatoires.
- Accord sur le sort des travaux d'embellissement, la remise en état en fin de bail et la gestion des travaux urgents.

## CAS PARTICULIERS

- **Bailleur marié (régime de la communauté)** : prévoir l'intervention du conjoint en qualité de bailleur.
- **Bailleur en démembrement** : intervention impérative du nu-propriétaire pour consentir à l'acte.
- **Bailleur en indivision** : l'ensemble des indivisaires doit intervenir à l'acte en qualité de bailleur.

Conformément aux Conditions Générales de l'Office Notarial de Maître Cindy Sadelli, tout complément de recherche, de demande de pièce ou de régularisation effectué par l'étude pourra donner lieu à facturation, selon les honoraires libres prévus à cet effet.

Le client est invité à se référer aux Conditions Générales disponibles à l'étude pour le détail des tarifs applicables et sur [www.etude-sadelli.notaires.fr](http://www.etude-sadelli.notaires.fr)



**Maître Cindy SADELLI**  
40 chemin de Moulares  
34070 Montpellier  
[www.etude-sadelli.notaires.fr](http://www.etude-sadelli.notaires.fr)  
[cindy.sadelli@notaires.fr](mailto:cindy.sadelli@notaires.fr)  
04.67.73.11.62