

OBLIGATIONS ET PRECAUTIONS DOCUMENTAIRES DANS LA REDACTION DU BAIL COMMERCIAL

	Matière	Objet	Modalités	Immeubles	Sanctions				Textes
					Sanctions civiles		Sanctions pénales		
					Droit commun (1)	Sanctions spéciales	Droit commun (2)	Sanctions spéciales	
Impératif en BC	Amiante	<ul style="list-style-type: none"> • constat de présence ou d'absence d'amiante et d'évaluation de son état de conservation 	<ul style="list-style-type: none"> • communication aux occupants • communication à toute personne effectuant des travaux 	immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/97	[1]	×	[2]	contrav. de 5 ^e classe	<ul style="list-style-type: none"> • L.1334-12-1 et s. CSP • R.1334-14 et s. CSP • R.1337-3 CSP
		<ul style="list-style-type: none"> • DTA et sa fiche récapitulative, le tout mis à jour 	<ul style="list-style-type: none"> • communication de la fiche aux occupants dans le délai d'un mois à compter de chaque mise à jour • communication du DTA en cas de travaux 	IGH, ERP, locaux de travail, de bureaux, locaux industriels ou agricoles, dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/97	[1]	×	[2]	contrav. de 5 ^e classe	<ul style="list-style-type: none"> • R.1334-23 et s. CSP • R.1337-3 CSP
	Radon	<ul style="list-style-type: none"> • mesures de la concentration de radon réalisées par l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire 	<ul style="list-style-type: none"> • communication au preneur 	établissements d'enseignement, sanitaires et sociaux, thermaux, ou pénitentiaires dans les départements listés (v. annexe arrêté 2004)	[1]	×	[2]	• peine d'emprisonnement de 6 mois et amende de 7.500€	<ul style="list-style-type: none"> • L.1333-10 et L.1337-6 CSP • R. 1333-15 CSP • Arrêté du 22/07/2004 (article 4 et annexe)

OBLIGATIONS ET PRECAUTIONS DOCUMENTAIRES DANS LA REDACTION DU BAIL COMMERCIAL

	Matière	Objet	Modalités	Immeubles	Sanctions				Textes
					Sanctions civiles		Sanctions pénales		
					Droit commun (1)	Sanctions spéciales	Droit commun (2)	Sanctions spéciales	
Impératif en BC	Pollution des sols	<ul style="list-style-type: none"> infos rendues publiques par l'Etat accomplissement des formalités 	<ul style="list-style-type: none"> communication au preneur attestation dans le bail 	terrains objet d'infos publiques sur les risques de pollution des sols	[1]	résolution du bail ou diminution du loyer	×	×	• L.125-7 Code Env.
	Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> ERNT < 6 mois sinistres antérieurs 	<ul style="list-style-type: none"> annexe au bail conclu ou renouvelé déclaration du bailleur 	zone couverte par un plan de prévention des risques	[1]	résolution du bail ou diminution du loyer	×	×	• L.125-5 Code Env. • R.125-26 Code Env.
	Economies d'énergie et développement durable	<ul style="list-style-type: none"> règles de coopération entre parties 	<ul style="list-style-type: none"> "annexe verte" au bail conclu ou renouvelé à compter du 01/01/12 et au bail en cours à compter du 14/07/13 	locaux > 2.000 m ² à usage de commerce et bureaux	[1]	aucune sanction à ce jour	×	×	• L.125-9 Code Env.
	Performance énergétique	<ul style="list-style-type: none"> DPE < 10 ans 	<ul style="list-style-type: none"> annexe au bail conclu ou renouvelé 	immeubles avec installation de chauffage	[1]	contenu inopposable au bailleur	×	×	• L.134-3 et s. CCH • R.134-1 et s. CCH

OBLIGATIONS ET PRECAUTIONS DOCUMENTAIRES DANS LA REDACTION DU BAIL COMMERCIAL

	Matière	Objet	Modalités	Immeubles	Sanctions				Textes
					Sanctions civiles		Sanctions pénales		
					Droit commun (1)	Sanctions spéciales	Droit commun (2)	Sanctions spéciales	
Conseillé	Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> absence de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées rapport de contrôle des installations d'assainissement non collectif 	<ul style="list-style-type: none"> information par tous modes de preuves communication au preneur 	immeubles (ou partie) d'habitation non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées	[1]	×	×	×	<ul style="list-style-type: none"> L.1331-11-1 CSP
	Electricité	<ul style="list-style-type: none"> état relatif à l'installation électrique 	<ul style="list-style-type: none"> communication au preneur 	immeubles (ou partie) d'habitation ayant une installation électrique de plus de 15 ans	[1]	×	×	×	<ul style="list-style-type: none"> L.134-7 CCH
	Gaz	<ul style="list-style-type: none"> état relatif à l'installation de gaz 	<ul style="list-style-type: none"> communication au preneur 	immeubles (ou partie) d'habitation ayant une installation de gaz de plus de 15 ans	[1]	×	×	×	<ul style="list-style-type: none"> L.134-6 CCH

OBLIGATIONS ET PRECAUTIONS DOCUMENTAIRES DANS LA REDACTION DU BAIL COMMERCIAL

	Matière	Objet	Modalités	Immeubles	Sanctions				Textes
					Sanctions civiles		Sanctions pénales		
					Droit commun (1)	Sanctions spéciales	Droit commun (2)	Sanctions spéciales	
Conseillé	Termites	<ul style="list-style-type: none"> état relatif à la présence de termites 	<ul style="list-style-type: none"> communication au preneur 	zone délimitée par arrêté préfectoral	[1]	X	X	X	<ul style="list-style-type: none"> L.133-1 et s. CCH
	Mérule	<ul style="list-style-type: none"> présence de mérule dans la région diagnostic faisant état de l'absence de mérule 	<ul style="list-style-type: none"> information par tous modes de preuves communication au preneur 	X	[1]	X	X	X	X
	Locaux	<ul style="list-style-type: none"> état des lieux (avec photos de préférence) 	<ul style="list-style-type: none"> annexe 	tous immeubles	X	présomption de bon état de rép. locatives	X	X	<ul style="list-style-type: none"> 1731 Code civ.
		<ul style="list-style-type: none"> plan des locaux 	<ul style="list-style-type: none"> annexe 	tous immeubles	[1]	X	X	X	X
	Copropriété	<ul style="list-style-type: none"> règlement de copropriété 	<ul style="list-style-type: none"> communication au preneur 	immeubles soumis au statut de la copropriété	[1]	X	X	X	X

OBLIGATIONS ET PRECAUTIONS DOCUMENTAIRES DANS LA REDACTION DU BAIL COMMERCIAL

	Matière	Objet	Modalités	Immeubles	Sanctions				Textes
					Sanctions civiles		Sanctions pénales		
					Droit commun (1)	Sanctions spéciales	Droit commun (2)	Sanctions spéciales	
Impératif en BM	Plomb	<ul style="list-style-type: none"> • CREP < 1 an en cas de constat positif 	<ul style="list-style-type: none"> • annexe au bail conclu ou renouvelé 	immeubles à usage d'habitation ou mixte antérieurs au 01/01/49	[1]	×	[2]	×	<ul style="list-style-type: none"> • L.1334-7 CSP • Art. 3-1 loi du 06/07/1989
	Copropriété	<ul style="list-style-type: none"> • destination, jouissance et usage des parties privatives et communes, et quotes parts de charges 	<ul style="list-style-type: none"> • communication des extraits du règlement de copropriété au preneur 	immeubles à usage d'habitation ou mixte professionnel soumis au statut de la copropriété	[1]	×	×	×	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 3 loi du 06/07/1989
	Surface	<ul style="list-style-type: none"> • surface habitable 	<ul style="list-style-type: none"> • précision dans le bail 	immeubles à usage d'habitation ou mixte professionnel	[1]	×	×	×	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 3 loi du 06/07/1989
	Télévision	<ul style="list-style-type: none"> • modalités de réception 	<ul style="list-style-type: none"> • annexe au bail conclu ou renouvelé 	immeubles à usage d'habitation ou mixte professionnel	[1]	contenu inopposable au bailleur	×	×	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 3-2 loi du 06/07/1989