



## FICHE DE BAIL COMMERCIAL

[Preneur][Note : indiquer la dénomination du preneur]

### **A LIRE IMPERATIVEMENT**

#### Légende / Indications de remplissage de la fiche-type :

- Police **bleue** : pour les audits de baux de locaux à usage de bureaux. Lignes du tableau à supprimer le cas échéant.
- Police **rouge** : pour les audits de baux de locaux à usage de commerce voire commerce dans des centres commerciaux. Lignes du tableau à supprimer le cas échéant.
- Symbole ☐ : à compléter si pertinent.
- Symbole  : à compléter toujours, sauf note indiquant une marche à suivre différente.
- Mention "(préciser)" : si la case correspondante est cochée, il faut :
  - sauter une ligne et
  - indiquer les précisions attendues :
    - ne pas supprimer la mention "préciser" dans tous les cas,
    - par "préciser" on entend recopier les stipulations pertinentes (sans les interpréter).
-  Prendre soin de **compléter** le document sans :
  - modifier la mise en forme / la police ni la taille des caractères, la couleur, etc. ;
  - supprimer de lignes du tableau (sauf note indiquant une marche à suivre différente) ni en ajouter ;
  - modifier les paramètres d'interlignes / espacement ainsi qu'ajouter ou supprimer des paragraphes solidaires ;
  - interpréter les clauses ; et
  - déduire le traitement des stipulations.

| PARTIES   |   |  |
|---|---|--|
| Bailleur  | Aucune  |  |
| Preneur figurant dans le Bail                         | GLOBAL EXPLOITATION SAS, 535 302 525  |  |
| Cession du droit au Bail par le Preneur d'origine     | non   |  |
| DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES                          |   |  |
| Adresse   | 26 Rue d'Alsoce, 34500 Béziers  |  |
| Désignation des Locaux Loués                          | 25,46 m², null, Quote-part de parties communes incluse (oui)                                |  |
| Quote-part de parties communes incluse                |   |  |
| Droit d'accès au RIE                                  | Aucune  |  |
| Destination des Locaux Loués et activités autorisées  | Exploitation de la résidence de services pour étudiants avec prestations para hôtelières    |  |
| Exclusivité <sup>1</sup>                              | non   |  |
| Non-concurrence <sup>2</sup>                          | oui, le Bailleur s'interdit d'exploiter un commerce similaire dans le surplus de l'immeuble |  |
| CAPACITAIRE / ERP                                     |   |  |
| Clause relative au capacitaire des Locaux Loués       | Aucune  |  |
| Clause relative au classement des Locaux Loués en ERP | Aucune  |  |
| DUREE   |   |  |

<sup>1</sup> [Note : exclusivité consentie par le Bailleur au Preneur.]

<sup>2</sup> [Note : clause de non concurrence à la charge du Preneur (i.e. le Preneur s'interdit d'implanter un autre local à proximité des Locaux Loués et dans lequel il exercerait la même activité).]

|   |   |                                      |  |
|---|---|--------------------------------------|--|
| Date de signature   | 30/06/2016  |                                      |  |
| Loi Pinel (loi n°2014-626 du 18 juin 2014)                                  | oui   |                                      |  |
| Date de prise d'effet   | 01/10/2016  |                                      |  |
| Durée du Bail   | 9 ans   |                                      |  |
| Terme contractuel du Bail   | 01/10/2025  |                                      |  |
| Période ferme   | oui, période ferme de 3 ans                             |                                      |  |
| Prochaine faculté de sortie   | 01/10/2019  |                                      |  |
| Préavis minimum à respecter   | 6 mois  |                                      |  |
| Clause spécifique relative à la durée du Bail renouvelé                     | non   |                                      |  |
| <b>LOYER</b>  |   |                                      |  |
| Mode de calcul du loyer   | Fixe  |                                      |  |
| Loyer annuel (HT HC)  | <b>Initial</b>  | <b>En cours</b>                      |  |
|   | 2291,00 €   | 2291,00 € [selon le contrat de bail] |  |
| Paiement trimestriellement et d'avance                                      | Oui, le paiement est trimestriellement et d'avance      |                                      |  |
| TVA expressément applicable   | 10% pour les unités d'habitation, 20% pour les parkings |                                      |  |
| <b>Clause d'indexation</b>  |   |                                      |  |
| Oui   |   |                                      |  |
| Date d'indexation : 01/10/2019 Périodicité de l'indexation : Tous les 3 ans |   |                                      |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <u>Indice INSEE :</u><br>ILC<br><br><u>Indice de référence :</u><br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>1<sup>ère</sup> indexation :<br/>Aucune</li> <li>indexations suivantes :<br/>Aucune</li> </ul> <u>Indice de comparaison :</u><br>Aucune | Indice de base fixe (préciser)<br>Aucune<br>Indexation à la hausse uniquement (préciser)<br>Oui, uniquement à la hausse<br>Plafond / Plancher (préciser)<br>Plafond de +2.4%<br>Risque de distorsion (pour une autre raison) (préciser)<br>Aucune<br>Divisibilité de la clause d'indexation (préciser)<br>Aucune |  |
| <b>Augmentation de 25 % par comparaison avec le dernier loyer (contractuel, renouvelé ou révisé) - article L. 145-39 du Code de commerce</b>   | Non  |  |
| <b>Clause relative au loyer du Bail renouvelé dérogeant à l'article L. 145-34 du Code de commerce</b>  | Non  |  |
| <b>MESURES D'ACCOMPAGNEMENT</b>  |  |  |
| <b>Franchise et/ou réduction de loyer en cours</b>   | Aucune<br>Montant et étalement : Aucune<br><i>Side letter</i> TVA fournie en Data Room : Aucune  |  |
| <b>Participation financière du Bailleur aux travaux d'aménagement du Preneur</b>   | non<br>Montant : Aucune<br>Modalités de facturation : Aucune<br>Justificatif de paiement fourni en Data Room : Aucune<br><i>Side letter</i> TVA fournie en Data Room : Aucune  |  |
| <b>Autres mesures d'accompagnement</b>   | Le Bailleur accepte de prendre à sa charge le financement d'un nouveau canapé convertible pour un montant maximum de 700 euros HT et le matériel permettant la distribution d'internet aux clients de la résidence pour un montant de 7.85 euros HT par mois pendant 24 mois.                                    |  |
| <b>GARANTIES</b>   |  |  |

|  |                                    |   |                      |  |   |  |
|--|------------------------------------|---|----------------------|--|---|--|
| <b>Dépôt de garantie</b>   |                                    | Oui   |                      |  |   |  |
|  |                                    | <b>Initial</b>  | <b>En cours</b>      |  |   |  |
|  |                                    | Aucune  | Aucune<br>Source :   |  |   |  |
| <b>Autres garanties</b>  |                                    |   |                      |  |   |  |
| Aucune   |                                    |   |                      |  |   |  |
| Aucune   |                                    |   |                      |  |   |  |
| <u>Nature :</u><br>Aucune<br>cautionnement solidaire<br>garantie autonome à première demande<br>autre (préciser) |                                    | <u>Montant :</u><br>Aucune<br><u>Expiration :</u><br>Aucune<br><u>Transférabilité au nouveau bailleur :</u><br>Aucune |                      |  |   |  |
| <u>Garant :</u><br>Aucune  |                                    |   |                      |  |   |  |
| <b>HONORAIRES, IMPOTS, TAXES ET ASSURANCE DU BAILLEUR</b>  |                                    |   |                      |  |   |  |
|  |                                    | <b>Impôts futurs</b>  | <b>Taxe foncière</b> | <b>Taxe d'enlèvement des ordures ménagères</b> | <b>Taxe sur les locaux à usage de bureaux / de commerce</b> |  |
| <b>Parti es privées</b>  | <i>Bailleur</i>                    | Aucune  | Aucune               | Aucune   | Aucune  |  |
|  | <i>Preneur</i>                     | Aucune  | Aucune               | Aucune   | Aucune  |  |
|  | <i>Non précisé (i.e. Bailleur)</i> | non précisé   | non précisé          | non précisé                                    | non précisé   |  |
| <b>Parti es communes</b>   | <i>Bailleur</i>                    | Aucune  | Aucune               | Aucune   | Aucune  |  |
|  | <i>Preneur</i>                     | Aucune  | Aucune               | Aucune   | Aucune  |  |
|  | <i>Non précisé (i.e. Bailleur)</i> | non précisé   | non précisé          | non précisé                                    | non précisé   |  |

| Honoraires                            |                             | Gestion technique                               | Gestion locative (hors gestion des loyers)        | Gestion des loyers  | Gestion du syndic de copropriété / ASL / AFUL / autres organisations collectives |
|---------------------------------------|-----------------------------|---|---|---|--|
| Bailleur                              |                             | Aucune  | Aucune  | Aucune  | Aucune   |
| Preneur                               |                             | Aucune  | Aucune  | Aucune  | Aucune   |
| Non précisé (i.e. Bailleur)           |                             | non précisé                                     | non précisé                                       | non précisé   | non précisé  |
| Assurances du Bailleur                |                             | oui   | oui   | non précisé   |  |
| Fonds Marketing                       |                             | non<br><br>Aucune<br><br>Indexation :<br>Aucune |   |   |  |
| TRAVAUX - REPARATIONS - REMPLACEMENTS |                             |   |   |   |  |
|                                       |                             | Grosses réparations (art. 606 du Code civil)    | Mise en conformité et injonctions administratives | Prise en charge de la vétusté et force majeure (article 1755 du Code civil) | Remplacement des éléments d'équipement   |
| Parties privées                       | Bailleur                    | non précisé                                     | non précisé                                       | non précisé   | non précisé  |
|                                       | Preneur                     | non précisé                                     | non précisé                                       | non précisé   | non précisé  |
|                                       | Non précisé (i.e. Bailleur) | non précisé                                     | non précisé                                       | non précisé   | non précisé  |
| Parties communes                      | Bailleur                    | non précisé                                     | non précisé                                       | non précisé   | non précisé  |
|                                       | Preneur                     | non précisé                                     | non précisé                                       | non précisé   | non précisé  |
|                                       | Non précisé (i.e. Bailleur) | non précisé                                     | non précisé                                       | non précisé   | non précisé  |

| DESTRUCTION   |  |  |   |  |
|---|--|--|---|--|
| Dérogation à l'article 1722 du Code civil <sup>3</sup>                              | Aucune   |  |   |  |
| AUTORISATIONS DE TRAVAUX  |  |  |   |  |
| Travaux du Bailleur   | Faculté de modifier les Locaux Loués / l'Immeuble (dérogation à l'article 1723 du Code civil) <sup>4</sup> |  | Faculté de réaliser des travaux dans les Locaux Loués / l'Immeuble durant plus de 21/40 jours sans indemnité (dérogation à l'article 1724 du Code civil) <sup>5</sup> |  |
| Oui (préciser)  | Aucune   |  | Aucune  |  |
| Non   |  |  |   |  |
| Travaux du Preneur  | Faculté pour le Preneur de réaliser des travaux sans l'accord préalable du Bailleur                        |  | Faculté pour le Preneur d'apposer des plaques et/ou enseignes autorisée sans l'accord préalable du Bailleur   |  |
| Oui (préciser)  | Aucune   |  | Aucune  |  |
| Non   |  |  |   |  |
| RESTITUTION DES LOCAUX LOUES  |  |  |   |  |
| État de restitution des Locaux Loués  | Etat d'usage   |  |   |  |
| Clause d'accession (sans indemnité)   | non précisé  |  |   |  |
|   | Aucune   |  |   |  |
| Faculté au choix du Bailleur de demander la remise en état initial des Locaux Loués | oui  |  |   |  |

<sup>3</sup> Article 1722 du Code civil : "Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement".

<sup>4</sup> Article 1723 du Code civil : "Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée".

<sup>5</sup> Article 1724 du Code civil : "Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail".

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Indemnité d'immobilisation/ occupation</b>                       | non   |  |
| <b>Etat des lieux d'entrée fourni en Data Room</b>                  | non   |  |
| <b>SOUS-LOCATION / LOCATION-GERANCE / DOMICILIATION / CESSION</b>   |   |  |
| <b>Sans l'accord préalable écrit du Bailleur</b>                    | <b>Faculté de sous-location</b>   | <b>Faculté de location-gérance</b>                     |
| <i>Oui (préciser)</i>   | oui   | non  |
| <i>Non</i>  |   |  |
| <b>Locaux indivisibles</b>  | non précisé   |  |
| <b>Garanties en cas de cession</b>                                  |   |  |
| <i>Données par le cédant</i>  | oui   |  |
|   | <u>Entité garantie :</u><br>Cessionnaires successifs                                      | <u>Durée stipulée limitée à 3 ans :</u><br>non précisé |
| <i>Du cessionnaire (en sus des garanties prévues au Bail)</i>       | Aucune  |  |
| <b>DROIT DE PREEMPTION / DROIT DE PREFERENCE</b>                    |   |  |
| <b>En cas de location par le Bailleur de locaux lui appartenant</b> |   |  |
| <i>Oui (préciser)</i>   | oui, le preneur doit être informé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception |  |
| <i>Non / Non précisé</i>  |   |  |



| En cas de cession | Par le Bailleur (aménagement ou dérogation à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce) |             | Par le Preneur    |
|-------------------|---|-------------|-------------------|
|                   | Locaux Loués  | Immeuble    | Fonds de commerce |
| Oui (préciser)    | non précisé   | non précisé | non précisé       |
| Non / Non précisé |   |             |                   |

| ENVIRONNEMENT                             |  |   |  |                                      |
|---|--|---|--|--------------------------------------|
| Documents annexés au Bail                 | Diagnostic technique amiante ("DTA") ou fiche récapitulative du DTA <sup>6</sup> | Etat des risques (ER) <sup>7</sup>      | Diagnostic de performance énergétique ("DPE") <sup>8</sup> | Annexe environnementale <sup>9</sup> |
| Oui                                       | Non  | Oui, inférieure à 6 mois, Paraphé/signé | Oui/signé  | Non                                  |
| Non                                       |  |   |  |                                      |
| Non applicable                            |  |   |  |                                      |
| Décret tertiaire applicable <sup>10</sup> | Non  |   |  |                                      |
|   | Non applicable   |   |  |                                      |

<sup>6</sup> Pour tout immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, le bailleur doit mettre à disposition des occupants d'un actif immobilier le dossier technique amiante portant sur cet actif, lors de la conclusion ou du renouvellement des baux commerciaux. La validité du DTA est illimitée en l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

[Note : wording des footnotes à revoir sur le fond - notamment s'agissant des dates]

<sup>7</sup> Etat des risques naturels (miniers) et technologiques (ERNT/ERNMT) à transmettre au locataire à compter du 14 juillet 2010, devenu Etat des Servitudes Risques et d'Informations sur les Sols (ESRIS) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, puis Etat des Risques et Pollutions (ERP) le 3 août 2018 et finalement Etat des Risques (ER) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

<sup>8</sup> Diagnostic de performance énergétique à transmettre au locataire depuis le 14 juillet 2010. La durée de vie du DPE est de 10 ans. [Note : à compléter, le cas échéant, au regard de la future réforme du DPE]

<sup>9</sup> Annexe environnementale pour les locaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux ou de commerces, à annexer (i) aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et (ii) aux baux en cours à compter du 14 juillet 2013.

<sup>10</sup> Décret tertiaire applicable à tout bâtiment (ou ensemble sur une même unité foncière) existant au 24 novembre 2018 et hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m<sup>2</sup>, sauf exception de l'article R. 131-38 du Code de la construction et de l'habitation.

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | <u>Personne(s) ayant la charge de la déclaration des consommations annuelles sur OPERAT :</u><br><br>non précisé   |  |  |
|  | <u>Stipulations expresses concernant le plan d'actions :</u><br><br>non précisé  |  |  |
| <b>Installations classées pour la protection de l'environnement ("ICPE") dans les Locaux Loués</b> |  |  |  |
| Titre(s) ICPE (enregistrement, déclaration et autorisation)  | Aucune   |  |  |
| Stipulations expresses concernant les obligations ICPE   | Aucune   |  |  |
| <b>Pollutions</b>  |  |  |  |
| Activité polluante   | Non  |  |  |
| Stipulations expresses concernant la dépollution   | Non  |  |  |
| <b>STIPULATIONS INTUITU PERSONAE / RENONCIATIONS</b>   |  |  |  |
| <b>Stipulations <i>intuitu personae</i></b>  | Y a t il des Stipulations intuitu personae ? Si oui, préciser. Le Preneur est autorisé à céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à condition que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de services avec fourniture de prestations para hôtelières. |  |  |
| <b>Renonciation à l'imprévision (dérogation à l'article 1195 du Code civil)<sup>11</sup></b>       | Y a t il des Renonciation à l'imprévision ? Si oui, préciser. null   |  |  |
| <b>RELATIONS AVEC LE PRENEUR</b>   |  |  |  |

<sup>11</sup> Article 1195 du Code civil : "Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

|  |   |
|--|---|
| <b>Impayés</b>   | Concernant les relations avec le Preneur, y a t il des impayés ? Si oui, préciser. non préciser   |
| <b>Echanges significatifs</b>  | Concernant les relations avec le Preneur, y a t il des échanges significatifs ? Si oui, préciser. non préciser  |
| <b>Différends / précontentieux</b>   | Concernant les relations avec le Preneur, y a t il des différends / précontentieux ? Si oui, préciser. non préciser   |
| <b>COMMENTAIRES</b>  |   |
| 1. Absence de précisions sur les modalités de renouvellement du bail, notamment concernant le minimum de 80% de retour de baux commerciaux signés. 2. Risque lié à la clause de résiliation automatique en cas de non-paiement d'un terme de loyer ou de charges. 3. Manque de clarté sur les responsabilités en matière de travaux et d'entretien, notamment en ce qui concerne les réparations locatives et les charges récupérables. 4. Risque lié à l'indexation du loyer qui pourrait être désavantageuse pour le Preneur. 5. Clause de non-concurrence qui pourrait limiter les activités du Bailleur. 6.  |   |
| <b>POINTS D'ATTENTION</b>  | Obligation pour le Preneur de fournir des prestations para-hôtelières, ce qui impose des normes de qualité et de service. 7. Risque lié à la sous-location, notamment en ce qui concerne la conformité avec les dispositions légales. |
| <b>DOCUMENTS REVUS</b>   |   |
| <p>qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges par le preneur, le présent bail sera résilié de plein droit..." 3. Article 6.2 - Entretien et réparations des éléments immobiliers : "Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués..." 4. Article 4.3 - Indexation : "L'indexation triennale est capée (limitée) entre 0 (Zéro) plancher et +2.4 % (plus quatre virgule cinq pour-cent) plafond." 5. Article 11 - Non concurrence : "Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter directement ou indirectement..." 6. Article 2 - Destination des lieux : "Le Preneur devra affecter les biens présentement donnés à bail à l'exploitation de son activité de location en Résidence de Services." 7. Article 18 - Sous-locations : "...le bailleur renonce à l'application des dispositions des articles L145-31 et-32 du code de commerce..."</p> |   |

| Tableau interne à l'attention du coordinateur de l'audit  |  |
|---|--|
| <u>A remplir par l'auditeur</u>   |  |
| Risques identifiés par l'auditeur   |  |
| A vérifier / interrogations de l'auditeur   | [Note : préciser l'article et, le cas échéant, insérer une impression écran] |
| <b>Vérifications - Documents suivants fournis en Data Room et, le cas échéant, revus :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bail communiqué, daté et signé par les 2 parties ;</li> <li>- Avenants communiqués, datés et signés par les 2 parties ;</li> <li>- Annexes du Bail ;</li> <li>- ERP daté de moins de 6 mois et paraphé/signé par les 2 parties ;</li> <li>- Etat des lieux d'entrée ;</li> <li>- Garanties autres que DG ;</li> <li>- Echanges significatifs entre les Parties (contentieux / précontentieux).</li> </ul> |  |