

## 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)	Initial	En cours	
	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> ILC  <u>Indice de référence :</u>  ▪ 1 <sup>ère</sup> indexation : Aucune  ▪ indexations suivantes : Aucune  <u>Indice de comparaison :</u> Aucune	Indice de base fixe (préciser) Aucune  Indexation à la hausse uniquement (préciser) Oui, uniquement à la hausse  Plafond / Plancher (préciser) Plafond de +2.4%  Risque de distorsion (pour une autre raison) (préciser) Aucune  Divisibilité de la clause d'indexation (préciser) 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  Montant et étalement : Aucune  <i>Side letter</i> TVA fournie en Data Room : Aucune	
<b>Participation financière du Bailleur aux travaux d'aménagement du Preneur</b>	non  Montant : Aucune  Modalités de facturation : Aucune  Justificatif de paiement fourni en Data Room : Aucune  <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 Source :			
<b>Autres garanties</b>						
Aucune						
Aucune						
<u>Nature :</u> Aucune cautionnement solidaire garantie autonome à première demande autre (préciser)						
<u>Montant :</u> Aucune <u>Expiration :</u> Aucune <u>Transférabilité au nouveau bailleur :</u> Aucune						
<u>Garant :</u> 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  Aucune  Indexation : 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>	<b>Faculté de domiciliation</b>	<b>Faculté de cession du droit au Bail seul</b>	<b>Faculté de cession du fonds de commerce</b>
<i>Oui (préciser)</i>	oui	non	non	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> Cessionnaires successifs		<u>Durée stipulée limitée à 3 ans :</u> 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>  non précisé		
	<u>Stipulations expresses concernant le plan d'actions :</u>  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>	