

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	Le Bailleur : Aucune information sur le nom et le numéro RCS du Bailleur	
Preneur figurant dans le Bail	Le Preneur : GLOBAL EXPLOITATION, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 100.000 Euros, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 535 302 525	
Cession du droit au Bail par le Preneur d'origine	Aucune information sur une éventuelle cession du droit au bail par le Preneur d'origine	
DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES		
Adresse	L'adresse des locaux loués : 26 Rue d'Alsace 34500 BEZIERS	
Désignation des Locaux Loués	Le nombre total de m² : 25,46 m², Quote-part de parties communes incluse (oui)	
Quote-part de parties communes incluse		
Droit d'accès au RIE	Aucune information sur le Droit d'accès au RIE	
Destination des Locaux Loués et activités autorisées	La destination des locaux loués et les activités autorisées : Le Preneur devra affecter les biens présentement donnés à bail à l'exploitation de son activité de location en Résidence de Services. Le Preneur aura toutefois la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.	
Exclusivité ¹	Aucune information sur l'existence d'une clause d'exclusivité	
Non-concurrence ²	Aucune information sur l'existence d'une clause de non concurrence	
CAPACITAIRE / ERP		
Clause relative au capacitaire des Locaux Loués	Aucune information	
Clause relative au classement des Locaux Loués en ERP	Aucune information	
DUREE		

¹ [Note : exclusivité consentie par le Bailleur au Preneur.]

² [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	Le 30/06/2016
Loi Pinel (loi n°2014-626 du 18 juin 2014)	Non
Date de prise d'effet	1er octobre 2016
Durée du Bail	NEUF (9) ans
Terme contractuel du Bail	Aucune information
Période ferme	Aucune information
Prochaine faculté de sortie	Aucune information
Préavis minimum à respecter	Aucune information
Clause spécifique relative à la durée du Bail renouvelé	Aucune information

LOYER

Mode de calcul du loyer	Le mode de calcul des loyers est fixe avec une clause d'indexation triennale.		
Loyer annuel (HT HC)	Initial	En cours	
	Le loyer annuel (HT HC) initial est de 2291,90 € pour l'unité d'habitation A06.		
Paie ment trimestriellement et d'avance	Le paiement est trimestriel et d'avance.		
TVA expressément applicable	La TVA est expressément applicable au taux de 10 % pour les unités d'habitation et 20 % pour les parkings.		

Clause d'indexation

Oui, il existe une clause d'indexation.

Date d'indexation : La date d'indexation est le 01/10/2016.
Périodicité de l'indexation : La périodicité de l'indexation est triennale.

<p>Indice INSEE : L'indice INSEE utilisé est l'indice triennal des loyers commerciaux de l'INSEE.</p> <p>Indice de référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1^{ère} indexation : Aucune information sur la 1^{ère} indexation de son indice INSEE. indexations suivantes : Aucune information sur les indexations suivants la 1^{ère} indexation de son indice INSEE. <p>Indice de comparaison : L'indice de comparaison est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation au titre du trimestre de référence.</p>	<p>Indice de base fixe (préciser) Aucune information sur un indice de base fixe.</p> <p>Indexation à la hausse uniquement (préciser) Aucune information sur une indexation à la hausse uniquement.</p> <p>Plafond / Plancher (préciser) L'indexation triennale est plafonnée entre 0 (Zero) plancher et +2.4 % (plus quatre virgule cinq pour-cent) plafond.</p> <p>Risque de distorsion (pour une autre raison) (préciser) Aucune information sur un risque de distorsion.</p> <p>Divisibilité de la clause d'indexation (préciser) Aucune information sur une divisibilité de la clause d'indexation.</p>	
<p>Augmentation de 25 % par comparaison avec le dernier loyer (contractuel, renouvelé ou révisé) - article L. 145-39 du Code de commerce</p>	<p>Aucune information sur une augmentation de 25% par comparaison avec le dernier loyer (contractuel, renouvelé ou révisé) - article L. 145-39 du Code de commerce.</p>	
<p>Clause relative au loyer du Bail renouvelé dérogeant à l'article L. 145-34 du Code de commerce</p>	<p>Aucune information sur une Clause relative au loyer du Bail renouvelé dérogeant à l'article L. 145-34 du Code de commerce.</p>	
<p>MESURES D'ACCOMPAGNEMENT</p>		
<p>Franchise et/ou réduction de loyer en cours</p>	<p>Aucune information</p> <p>Montant et étalement : Aucune information</p> <p><i>Side letter</i> TVA fournie en Data Room : Aucune information</p>	
<p>Participation financière du Bailleur aux travaux d'aménagement du Preneur</p>	<p>Oui</p> <p>Montant : Aucune information</p> <p>Modalités de facturation : Aucune information</p> <p>Justificatif de paiement fourni en Data Room : Aucune information</p> <p><i>Side letter</i> TVA fournie en Data Room : Aucune information</p>	
<p>Autres mesures d'accompagnement</p>	<p>Aucune autre mesure d'accompagnement mentionnée dans le document</p>	
<p>GARANTIES</p>		

Dépôt de garantie		Aucune information					
		Initial	En cours				
		Aucune information	Aucune information Source :				
Autres garanties							
Aucune information							
Aucune information							
<u>Nature :</u> Aucune information cautionnement solidaire garantie autonome à première demande autre (préciser)							<u>Montant :</u> Aucune information <u>Expiration :</u> Aucune information <u>Transférabilité au nouveau bailleur :</u> Aucune information
<u>Garant :</u> Aucune information							
HONORAIRES, IMPOTS, TAXES ET ASSURANCE DU BAILLEUR							
		Impôts futurs	Taxe foncière	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	Taxe sur les locaux à usage de bureaux / de commerce		
Parti es privées	<i>Bailleur</i>	non précisé	non précisé	non précisé	non précisé		
	<i>Preneur</i>	non précisé	non précisé	non précisé	non précisé		
	<i>Non précisé (i.e. Bailleur)</i>	non précisé	non précisé	non précisé	non précisé		
Parti es communes	<i>Bailleur</i>	non précisé	non précisé	non précisé	non précisé		
	<i>Preneur</i>	non précisé	non précisé	non précisé	non précisé		
	<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		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
Assurances du Bailleur		non	non	non précisé	
Fonds Marketing		non Aucune information Indexation : Aucune information			
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	Aucune information <small>Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le bailleur, en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la</small>	Aucune information	Aucune information	Aucune information
	Preneur	<small>durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usage normal, sous réserve des réparations locatives.</small>	Aucune information	Aucune information	Aucune information
	Non précisé (i.e. Bailleur)	Non précisé	Non précisé	Non précisé	Non précisé
Parties communes	Bailleur	<small>Le bailleur conservera à sa charge les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la loi ou la réglementation les locaux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent tant dans les parties communes que dans les locaux loués.</small>	Aucune information	Aucune information	Aucune information
	Preneur	Aucune information	Aucune information	Aucune information	Aucune information
	Non précisé (i.e. Bailleur)	Non précisé	Non précisé	Non précisé	Non précisé

DESTRUCTION**Dérogation à l'article 1722 du Code civil³**

Aucune information

AUTORISATIONS DE TRAVAUX**Travaux du Bailleur****Faculté de modifier les Locaux Loués / l'Immeuble (dérogation à l'article 1723 du Code civil)⁴****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)⁵***Oui (préciser)*

Aucune information

Aucune information

*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 information

Aucune information

*Non***RESTITUTION DES LOCAUX LOUES****État de restitution des Locaux Loués**

Etat d'usage

Clause d'accession (sans indemnité)

Aucune information

Aucune information

Faculté au choix du Bailleur de demander la remise en état initial des Locaux Loués

Non

³ 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".

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

⁵ 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 incommodité 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".

Indemnité d'immobilisation/ occupation	Aucune information	
Etat des lieux d'entrée fourni en Data Room	Non	
SOUS-LOCATION / LOCATION-GERANCE / DOMICILIATION / CESSION		
Sans l'accord préalable écrit du Bailleur	Faculté de sous-location	Faculté de location-gérance
<i>Oui (préciser)</i>	Non	Non
<i>Non</i>		
Locaux indivisibles	Les locaux sont indivisibles	
Garanties en cas de cession		
Données par le cédant	Aucune information	
	<u>Entité garantie :</u> Aucune information	<u>Durée stipulée limitée à 3 ans :</u> Aucune information
Du cessionnaire (en sus des garanties prévues au Bail)	Aucune information	
DROIT DE PREEMPTION / DROIT DE PREFERENCE		
En cas de location par le Bailleur de locaux lui appartenant		
<i>Oui (préciser)</i>	Non précisé	
<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 ⁶	Etat des risques (ER) ⁷	Diagnostic de performance énergétique ("DPE") ⁸	Annexe environnementale ⁹
Oui	Non applicable	Non	Oui	Non
Non				
Non applicable				
Décret tertiaire applicable ¹⁰	Non applicable			
	Non applicable			

⁶ Pour tout immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} 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]

⁷ 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^{er} janvier 2018, puis Etat des Risques et Pollutions (ERP) le 3 août 2018 et finalement Etat des Risques (ER) à compter du 1^{er} janvier 2023.

⁸ 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]

⁹ Annexe environnementale pour les locaux de plus de 2.000 m² à usage de bureaux ou de commerces, à annexer (i) aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} janvier 2012 et (ii) aux baux en cours à compter du 14 juillet 2013.

¹⁰ 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 m², 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		
Installations classées pour la protection de l'environnement ("ICPE") dans les Locaux Loués			
Titre(s) ICPE (enregistrement, déclaration et autorisation)	Non précisé		
Stipulations expresses concernant les obligations ICPE	Non précisé		
Pollutions			
Activité polluante	Non		
Stipulations expresses concernant la dépollution	Non		
STIPULATIONS INTUITU PERSONAE / RENONCIATIONS			
Stipulations <i>intuitu personae</i>	Aucune information		
Renonciation à l'imprévision (dérogation à l'article 1195 du Code civil)¹¹	Aucune information		
RELATIONS AVEC LE PRENEUR			

¹¹ 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".

[illegible]

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]
Vérifications - Documents suivants fournis en Data Room et, le cas échéant, revus : <ul style="list-style-type: none"> - Bail communiqué, daté et signé par les 2 parties ; - Avenants communiqués, datés et signés par les 2 parties ; - Annexes du Bail ; - ERP daté de moins de 6 mois et paraphé/signé par les 2 parties ; - Etat des lieux d'entrée ; - Garanties autres que DG ; - Echanges significatifs entre les Parties (contentieux / précontentieux). 	