

PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux dispositions des articles L. et R.145-1
et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES

I. La Société **SPF2 MISTRAL**, S.A.S. à associé unique, au capital de 2 204 514 Euros, dont le siège social est 50 Cours de L'île Seguin, BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 799 694 765,

Représentée par son Président, la Société **SHOPPING PROPERTY FUND 2**, S.P.P.I.C.A.V., au capital de 14 851 200 Euros, dont le siège social est 50 Cours de L'île Seguin, BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 791 071 632,

Représentée par son Président, la Société **BNP PARIBAS REIM FRANCE**, S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 4 309 200 Euros, dont le siège social est 50 Cours de L'île Seguin, BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 300 794 278,

Elle-même représentée par **Madame Laurence WEYDERT**, Directrice de l'Asset Management, habilitée aux présentes.

Ci-après désignée **Le BAILLEUR** d'une part

II. La Société **EC AVIGNON**, société par actions simplifiée au capital de 40.000 ,00 Euros, dont le siège social est à Istres (13800), Bâtiment Cœur Mistral, 38 Boulevard Frédéric Mistral, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon-de-Provence et immatriculée sous le numéro 951 722 586.

Représentée par **Monsieur Yan GOMEZ**, en qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après désignée **Le PRENEUR** d'autre part

Dénommé(e)s ensemble **Les Parties** ou individuellement **La Partie**

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6830 Z

Siège social : 50 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

SOMMAIRE

⇒ EXPOSE PREALABLE

1. Description du Centre Commercial/du Retail Park
2. Statut juridique du Centre Commercial/du Retail Park
3. Spécificité d'un Centre Commercial/d'un Retail Park

⇒ CONDITIONS PARTICULIERES

CP ARTICLE 01 - DESIGNATION DES LOCAUX OBJET DU BAIL
CP ARTICLE 02 - AFFECTATION DES LOCAUX - ENSEIGNE
CP ARTICLE 03 - DUREE – DATE DE PRISE D’EFFET DU BAIL
CP ARTICLE 04 - LOYER – CLAUSE D’ECHELLE MOBILE
CP ARTICLE 05 - CHIFFRE D’AFFAIRES
CP ARTICLE 06 - PAIEMENT DU LOYER
CP ARTICLE 10 - GARANTIE(S)
CP ARTICLE 16 - CHARGES
CP ARTICLE 17 - TRAVAUX BAILLEUR
CP ARTICLE 18 - TRAVAUX D’AMENAGEMENT DU PRENEUR
CP ARTICLE 19 - COMPTE PRORATA
CP ARTICLE 20 - OUVERTURE AU PUBLIC
CP ARTICLE 23 - PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE COMMERCIAL/RETAIL PARK – PARTICIPATION FINANCIERE DU PRENEUR
CP ARTICLE 24 - EXPLOITATION DES LOCAUX
CP ARTICLE 25 – INSTALLATION - AMENAGEMENT – ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES
CP ARTICLE 29 - NON CONCURRENCE
CP ARTICLE 30 - CESSION – DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR
CP ARTICLE 33 - AMIANTE - DTA
CP ARTICLE 34 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - ERP
CP ARTICLE 35 - DPE
CP ARTICLE 36 - TERMITES ET AUTRES INSECTES XYLOPHAGES
CP ARTICLE 37 - ANNEXE ENVIRONNEMENTALE
CP ARTICLE 44 - FRAIS – HONORAIRES - FORMALITES

⇒ CONDITIONS GENERALES

TITRE I - OBJET - DUREE DU CONTRAT

ARTICLE 01 - DESIGNATION DES LOCAUX OBJET DU BAIL
ARTICLE 02 - AFFECTATION DES LOCAUX - ENSEIGNE
ARTICLE 03 - DUREE – DATE DE PRISE D’EFFET DU BAIL

TITRE II - LOYER - CLAUSE D’ECHELLE MOBILE - CHIFFRE D’AFFAIRES

ARTICLE 04 - LOYER – CLAUSE D’ECHELLE MOBILE
ARTICLE 05 - CHIFFRE D’AFFAIRES
ARTICLE 06 - PAIEMENT DU LOYER
ARTICLE 07 - T.V.A.
ARTICLE 08 - LOYER DE RENOUVELLEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE
Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce
Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France
Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France
Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

TITRE III - GARANTIE(S)

ARTICLE 09 – OBLIGATION DE MAINTIEN DES GARANTIES

ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE

ARTICLE 11 - GARANTIE(S) COMPLEMENTAIRE(S)

TITRE IV - ASSURANCES - RENONCIATIONS A RECOURS - SINISTRES

ARTICLE 12 - ASSURANCES SOUSCRITES AU NOM DU BAILLEUR

ARTICLE 13 - ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR

ARTICLE 14 - RENONCIATION A RECOURS - SINISTRES

TITRE V - IMPOTS ET TAXES - CHARGES

ARTICLE 15 - IMPOTS ET TAXES

TITRE VI - CHARGES

ARTICLE 16 - CHARGES

TITRE VII - LIVRAISON - TRAVAUX ET AMENAGEMENT - MISE EN EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 17 - LIVRAISON DES LOCAUX

ARTICLE 18 - TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

ARTICLE 19 - COMPTE PRORATA

ARTICLE 20 - OUVERTURE – NON OUVERTURE DU MAGASIN

TITRE VIII - CONDITIONS D'OCCUPATION - JOUISSANCE - EXPLOITATION DES LOCAUX

ARTICLE 21 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 22 - REGLEMENTS

ARTICLE 23 - PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE COMMERCIAL/RETAIL PARK – PARTICIPATION FINANCIERE DU PRENEUR

ARTICLE 24 - EXPLOITATION DES LOCAUX

ARTICLE 25 - INSTALLATION - AMENAGEMENT - ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 26 - RECOURS DIVERS

ARTICLE 27 - INOBSERVATION DES OBLIGATIONS

ARTICLE 28 - RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN DE BAIL

ARTICLE 29 - NON CONCURRENCE

TITRE IX - CESSION - DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR - LOCATION GERANCE - SOUS LOCATION - DOMICILIATION

ARTICLE 30 - CESSION – DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR

ARTICLE 31 - SOUS-LOCATION - DOMICILIATION

ARTICLE 32 - LOCATION GERANCE

TITRE X - ENVIRONNEMENT

ARTICLE 33 - AMIANTE - DTA

ARTICLE 34 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - ERP

ARTICLE 35 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - DPE

ARTICLE 36 - TERMITES ET AUTRE INSECTES XYLOPHAGES

ARTICLE 37 - ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

TITRE XI - CLAUSE RESOLUTOIRE – REFUS DE RENOUVELLEMENT - PENALITES - INDEMNITES D'OCCUPATION

ARTICLE 38 - CLAUSE RESOLUTOIRE

ARTICLE 39 – REFUS DE RENOUVELLEMENT

ARTICLE 40 - INTERETS DE RETARD ET AUTRE PENALITES

ARTICLE 41 - INDEMNITE D'OCCUPATION

TITRE XII - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 42 - LUTTE ANTI BLANCHIMENT

ARTICLE 43 - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

ARTICLE 44 - INDIVISIBILITE DU BAIL- IMPREVISIBILITE

ARTICLE 45 - FRAIS - HONORAIRES - FORMALITES

ARTICLE 46 - ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE - JURIDICTIONS

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

⇒ RECAPITULATIF PIECES EN ANNEXE

- Annexe n° 1 Plans des Locaux et plan de leur situation dans le Retail Park
- Annexe n° 2 Modèle de Garantie bancaire complémentaire en complément du versement du Dépôt de Garantie
- Annexe n° 3 Liste des charges et prestations afférentes à l'immeuble et aux Locaux Loués
- Annexe n° 4 Liste des travaux réalisés par le Bailleur antérieurement et prévisionnels
- Annexe n° 5 Cahier des Charges – Travaux d'aménagement du Preneur
- Annexe n° 6 : Etat des Risques et Pollutions – ERP ; Diagnostic performances énergétiques ; Diagnostic termites
- Annexe n° 7 Annexe décret tertiaire
- Annexe n° 8 Lettre de mandat DEEPMI
- Annexe n° 9 GAPD

Par les présentes, conformément aux dispositions des articles L. et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, le BAILLEUR donne à bail commercial au PRENEUR qui accepte, les Locaux ci-après désignés.

Le présent bail est composé de plusieurs parties qui ont été négociées librement et de bonne foi entre les Parties et qui forment un tout indivisible à l'équilibre du contrat, en ce compris l'exposé préalable et les annexes, étant précisé qu'en cas de contradiction, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales. Le présent bail constitue donc un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil. En outre, les Parties reconnaissent avoir reçues chacune, l'une de l'autre, les informations nécessaires à leur décision de s'engager en toute connaissance de cause.

⇒ EXPOSE PREALABLE

Le présent exposé constitue un document contractuel et lie Les Parties au même titre que les autres dispositions du Bail et ses annexes.

1. DESCRIPTION DU RETAIL PARK

Les locaux objets du présent bail dépendent du parc d'activités commerciale connu sous le nom de « Parc d'Activité Commerciale Bérégovoy » situé à AVIGNON (Vaucluse), avenue Pierre Bérégovoy, dans le périmètre de la Zone Commerciale dénommée « Mistral 7 » comprenant deux bâtiments distincts dénommés « Bâtiment 1 et « Bâtiment 2 », reliés entre eux par une trame paysagère et regroupant 12 cellules commerciales réparties comme suit :

- Bâtiment 1 : 7 cellules commerciales

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

- Bâtiment 2 : 5 cellules commerciales

Ces bâtiments sont joutés par :

- Des chemins de circulation piétonniers ouverts,
- Des aires de stationnement,
- Des espaces verts,
- Des espaces communs,
- Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble.

Propriétés ou non du BAILLEUR.

L'ensemble ci-dessus est désigné dans le présent bail par l' « Immeuble ».

Les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs. Ils ne concernent que les caractéristiques générales de l'immeuble et ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variantes de la conjoncture et les opportunités de la distribution : les propriétaires du Centre conservent la faculté de réaliser toutes surélévations ou extensions éventuelles du Centre, ce qui est accepté par le **PRENEUR**.

L'ensemble des équipements communs tel que le parking, les espaces verts et les voies de circulation relèvent de la responsabilité de l'ASL. Toute nouvelle construction sur les espaces communs devra faire l'objet d'une autorisation de construire à laquelle tout tiers peut s'opposer.

Si le Bailleur a connaissance d'une nouvelle construction sur site pouvant nuire à la visibilité ou à l'accessibilité des locaux loués c'est-à-dire par exemple avec l'installation de kiosques, la plantation d'espaces verts ou la construction de cellules devant les Locaux Loués, celui-ci devra en informer le Preneur afin que le Preneur s'oppose à ce projet.

2. STATUT JURIDIQUE DU RETAIL PARK

L'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux objets des présentes est cadastré section CH n° 589, 592 et 668 d'une contenance totale de 04ha 06a 94 ca. Lesdites parcelles sont comprises dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre du CENTRE COMMERCIAL D'AUCHAN AVIGNON SUD ainsi qu'il en résulte des statuts modifiés et adoptés en assemblée générale d'ASL en date du 22 juin 2009.

3. SPECIFICITES D'UN RETAIL PARK

L'attention du **PRENEUR** est attirée sur le fait qu'un retail park constitue une entité spécifique et évolutive dans le temps.

La promotion et l'animation du retail park seront assurées, soit :

- Par une structure ad hoc à savoir un Groupement d'Intérêt Economique régi par la loi du 23 septembre 1967.
- Par un fonds marketing

L'attention du **PRENEUR** est attirée sur l'importance que constituent pour lui la promotion et l'animation du retail park.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

Le **PRENEUR** déclare après avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité d'ensemble du Centre que celle des locaux objets du présent bail, sans que le **BAILLEUR** garantisse aucun résultat à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

A cet égard, le **BAILLEUR** ne garantit en aucun cas les chiffres d'affaires envisagés pour l'ensemble du Centre et pour chaque exploitation, qui sont mentionnés sur les documents et les brochures publicitaires qui auraient pu être communiqués au **PRENEUR** ou qui le seraient à la suite de la signature du présent bail, ces documents n'ayant qu'un caractère purement informatif, la commercialité des lieux devant être appréciée par le **PRENEUR** en sa qualité de professionnel.

⇒ **CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ensemble de ces conditions particulières complète, modifie ou abroge, suivant le cas, celles contenues dans les conditions générales du bail pour chaque article portant le même numéro et référencé ci-après.

CP ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LOCAUX OBJET DU BAIL

1.1. Désignation des Locaux

Adresse du retail park : AVIGNON (84000) – Retail park MISTRAL 7 - Avenue Pierre Bérégovoy

Local objet du bail : cellule n°815

Telles que figurant aux plans annexés (Annexe 1)

1.2. Surfaces GLA – Sufaces de vente environ

La cellule s'étend sur une surface de 456 m² GLA environ (Annexe 1)

CP ARTICLE 2 – AFFECTATION DES LOCAUX - ENSEIGNE

2.1. Les Locaux Loués seront exploités pour : A titre principal achat et vente de produits d'occasion high-tech, téléphonie, console, DVD, Informatique, livres, jeux, vidéo, multimédia, équipement de la maison, accessoire de luxe y compris bijoux matériaux précieux, distribution de produits non alimentaires et de réparation d'appareils électriques ou électroniques et à titre accessoire achat et vente de produits neufs high-tech, téléphonie, console, DVD, Informatique, livres, jeux, vidéo, multimédia, équipement de la maison, accessoire de luxe y compris bijoux matériaux précieux, distribution de produits non alimentaires et de réparation d'appareils électriques ou électroniques

En outre, il est précisé que sont expressément exclues les activités de : vente ou négoce de produits alimentaires et l'activité de restauration sous toutes ses formes.

2.2. Enseigne : EASY CASH

CP ARTICLE 03 - DUREE – DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL

3.1. Le présent bail est conclu pour une durée de DIX (10) ans par dérogation aux Conditions générales CG Article 3.1. ci-après.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

Le présent bail prend effet le **1^{er} août 2023** pour se terminer le **31 juillet 2033**.

3.2. Le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé au **BAILLEUR** à l'expiration de chaque période triennale par acte extrajudiciaire délivré par huissier de justice ou par lettre recommandée avec avis de réception, au moins **SIX MOIS** avant l'expiration de la période triennale en cours.

Par dérogation au paragraphe qui précède le **PRENEUR** renonce expressément à son droit de résiliation du présent bail à la fin des deux premières périodes triennales et consent un engagement envers le **BAILLEUR** d'au moins **SEPT (7) années fermes** de location ; il s'engage donc à rester dans les lieux au moins jusqu'au **31 juillet 2030**.

Le **BAILLEUR** pourra dénoncer le présent Bail à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais prévus par le Code de Commerce et pour les cas prévus aux articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 dudit Code de Commerce.

En cas de renouvellement, le présent bail se renouvellera pour une durée de **DIX (10) ans**, le **PRENEUR** ayant la faculté de donner congé au **BAILLEUR** à l'expiration de chaque période triennale par acte extrajudiciaire délivré par huissier de justice ou par lettre recommandée avec avis de réception, au moins **SIX MOIS** avant l'expiration de la période triennale en cours.

CP ARTICLE 04 – LOYER – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

4.1.1. Le Loyer Minimum Garanti – LMG – hors taxes et hors charges est fixé à la date de prise d'effet du présent bail au montant de **TRENTE HUIT MILLE EUROS (38 000 €)**.

4.1.2 A titre exceptionnel et sans qu'il puisse en être tiré argument quant à la valeur locative à l'occasion du renouvellement du bail à son expiration, le BAILLEUR consent au PRENEUR un aménagement de son loyer. Cet aménagement de loyer est indissociable de l'ensemble des conditions locatives du présent bail qui sont acceptées par le PRENEUR. En conséquence :

- Pour la période correspondant à la **1^{ère} année** du Bail, il sera ainsi déduit du LMG annuel une somme totale et forfaitaire de **QUATRE MILLE EUROS (4.000 €)**, hors taxes, hors charges, ladite somme étant déduite par moitié sur les deux trimestres suivant la période de franchise de loyer visée à l'article 4bis, jusqu'à la fin de la **1^{ère} année** du Bail ;

- Pour la période correspondante à la **2^{ème} année** du Bail, il sera déduit du LMG annuel indexé une somme totale et forfaitaire de **DEUX MILLE EUROS (2.000 €)** hors taxes, hors charges, ladite somme étant déduite par quart sur les quatre trimestres de la **2^{ème} année** du Bail ;

A compter de la seconde année du bail, les loyers sont stipulés indexables comme indiqué et dans les conditions fixées à l'article Clause d'échelle mobile ci-dessous.

4.1.3. Clause d'échelle mobile

Le Loyer Minimum Garanti - LMG - est augmenté ou diminué tous les **1^{er} août** et pour la première fois le **1^{er} août 2024** par application de la formule ci-dessous :

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE
6630 Z
Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE
Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr
Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce
Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France
Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France
Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031
BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi
70-9 du 02/01/70)
N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

LMG 1 = LMG 0 X ILC 1 / ILC 0

Pour la 1^{ère} indexation devant intervenir le **1^{er} août 2024** :

LMG 0 = 38 000€ HT

ILC 0 = Indice du 1^{er} Trimestre 2023, 128,68

ILC 1 = Indice du 1^{er} Trimestre 2024, indice à paraître

Pour les indexations annuelles suivantes, il est précisé que :

- Le **LMG 0** sera le **LMG 1** qui a résulté de l'indexation au 1^{er} août de l'année précédente
- L'**ILC 0** sera l'**ILC 1** ayant servi pour l'indexation au 1^{er} août de l'année précédente
- L'**ILC 1** sera le dernier indice ILC publié au 1^{er} août de l'année d'indexation et correspondant au même trimestre que celui de ILC 0

4.2. Loyer Variable Additionnel

Le Loyer Variable Additionnel est fixé à TROIS (3) % du Chiffre d'Affaires hors taxes défini aux Conditions générales CG Article 5.

Le Loyer Variable Additionnel ne trouvera à s'appliquer que dès lors que le Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé dans la Cellule sera supérieur à **2 000 000 € HT**.

CP ARTICLE 04 BIS – FRANCHISE DE LOYER

A titre purement commercial et sans aucune contrepartie, le **BAILLEUR** consent au **PRENEUR** une franchise de loyer de **TROIS (3) mois** hors charges et hors taxes et impôts à compter de la prise d'effet du bail.

Toutefois, dans l'hypothèse où au cours du délai de reprise de l'administration fiscale, cette dernière estimerait, pour quelque raison que ce soit, que la Franchise constitue deux services réciproques devant être soumis à la TVA :

- le **PRENEUR** s'engage à produire sans délai au **BAILLEUR** toute facture correspondant au service rendu par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** conforme au redressement de l'administration fiscale ; et
- le **BAILLEUR** s'engage à produire au **PRENEUR** toute facture correspondant au service rendu par le **BAILLEUR** au **PRENEUR** conforme au redressement de l'administration fiscale.

Ces factures seront payées par compensation, étant entendu que les majorations, pénalités ou intérêts de retard éventuellement réclamés par l'administration fiscale seront intégralement supportés par le **PRENEUR**.

CP ARTICLE 5 – CHIFFRE D'AFFAIRES

5.2 et 5.3. L'indemnité pour non communication du Chiffre d'Affaires dans les délais indiqués au **5.2. et 5.3. des Conditions générales CG Article 5** est fixée à : **150€ HT (TVA en sus) par jour calendaire** de retard.

Le **Preneur** se porte garant pour communiquer le Chiffre d'Affaires annuel et mensuel HT et TTC au Bailleur, dès la 1^{ère} année du Bail. Le Chiffre d'Affaires devra être certifié par expert-comptable.

Les articles 5.2. 5.3 5.4 sont modifiés comme suit : Le **PRENEUR** devra tenir des livres, registres comptables précis faisant ressortir le Chiffre d'Affaires réalisé dans ou à partir des Locaux Loués, ces différentes pièces étant tenues à la disposition du **BAILLEUR** qui pourra en demander communication à tout moment, pendant une durée de

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE

6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

trois ans à compter de l'expiration de l'année considérée ou faire procéder à un contrôle par tout comptable de son choix.

Le **PRENEUR** devra remettre au **BAILLEUR**, cinq jours après la fin de chaque mois, son Chiffre d'Affaires mensuel hors taxes et toutes taxes comprises. A défaut de communication du Chiffre d'Affaires mensuel dans un délai de dix jours après la fin du mois considéré, le **BAILLEUR** sera fondé, huit jours après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse, à réclamer l'indemnité par jour de retard fixée aux **Conditions particulières CP Article 5**.

A la fin de chaque année civile, le **BAILLEUR** devra communiquer au **BAILLEUR** dans un délai maximum de trois (3) mois, le montant du Chiffre d'Affaires réalisé au cours de l'année civile écoulée hors taxes et toutes taxes comprises. La déclaration de ce Chiffre d'Affaires devra être certifiée par un expert-comptable désigné par le **PRENEUR**, à ses frais.

5.3. En cas de non communication par le **PRENEUR** du Chiffre d'Affaires annuel certifié, , huit jours après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse, le **BAILLEUR** sera fondé à réclamer l'indemnité par jour de retard, fixée aux **Conditions particulières CP Article 5** à compter du 15 avril de l'année suivant l'année considérée et ce jusqu'à transmission de cette information.

5.4. En cas de non communication dans le délai prescrit et dans l'hypothèse d'un Loyer Variable Additionnel, huit jours après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse, le loyer facturé sera automatiquement majoré, à effet rétroactif du 1er janvier précédent, dans des conditions telles que le loyer annuel applicable soit supérieur de 20 % à celui de l'année civile précédente, et ce jusqu'à communication du Chiffre d'Affaires certifié.

En cas de contrôle des comptes du **PRENEUR**, et si le Chiffre d'Affaires réel s'avère supérieur au Chiffre d'Affaires déclaré, le **BAILLEUR** sera en droit, non seulement de réclamer au **PRENEUR** le remboursement des frais de contrôle, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément égal à 175 % de celui qu'il aurait dû verser.

CP ARTICLE 6 – PAIEMENT DU LOYER

6.1. Le Loyer est exigible à compter de la date de prise d'effet du présent bail fixée aux **Conditions particulières CP Article 3** ci-dessus.

6.3. A titre exceptionnel, le loyer pourra être payé par virement.

CP ARTICLE 10 – GARANTIE(S)

10.1. Le montant du Dépôt de garantie représentant 3 mois hors taxes du Loyer Minimum Garanti à la date de prise d'effet du présent bail s'élève à : **NEUF MILLE CINQ CENT EUROS (9 500 €)**.

CP ARTICLE 11 – GARANTIE COMPLEMENTAIRE

A la sureté et à la garantie du paiement des loyers, charges, impôts, taxes et de toutes les sommes dues au titre de l'exécution du bail et/ou de l'occupation des locaux, en ce compris du paiement d'indemnités d'occupation de quelques natures qu'elles soient et à la garantie de l'exécution des clauses et conditions du bail, le **PRENEUR** remet ce jour au **BAILLEUR**, en plus du Dépôt de Garantie ci-dessus, une Garantie Bancaire autonome conforme en tous

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLAN COURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

points au modèle annexé au présent bail et représentant **QUATRE (4) MOIS de loyer TTC soit QUINZE MILLE DEUX CENTS EUROS (15 200 €)** valable pendant **toute la durée du bail plus 6 mois.**

CP ARTICLE 16 – CHARGES

16.1. et 16.2.

En application des dispositions de la Loi PINEL, la liste des charges et prestations visées aux **16.1. et 16.2. des Conditions générales CG Article 16** du présent bail ainsi que leur répartition entre **PRENEUR** et **BAILLEUR** figurent en annexe du présent bail (Annexe 2).

A titre dérogatoire, le paragraphe ci-dessous visé dans les conditions générales ne s'appliquera pas au présent bail :

*« Toutefois, si le **PRENEUR** n'a pas une installation conforme aux normes imposées par l'annexe technique, ou ne l'emploie pas dans des conditions normales pendant toutes les heures d'ouverture du Centre Commercial/Retail Park ou s'il n'a pas notifié les puissances maximales de chauffage et de réfrigération, sa quote-part par mètre carré sera calculée à raison de deux fois la moyenne des autres Preneurs jusqu'à ce qu'il ait fait constater à la Direction du Centre Commercial/Retail Park qu'il y a effectivement remédié.*

De plus, la Direction du Centre Commercial/Retail Park a qualité pour faire majorer de 10 %, pendant le mois où cela aura été constaté, la quote-part d'un commerçant convaincu d'avoir laissé ou maintenu ouverte une (ou des) porte(s) mettant en communication son volume climatisé avec l'air libre. »

16.3 Paiement des charges

Les charges définies aux **Conditions générales CG Article 16**, font l'objet de provisions trimestrielles représentant le quart du budget prévisionnel fixé pour l'exercice en cours au prorata des Locaux Loués.

Ces provisions trimestrielles sont facturées en même temps que le Loyer Minimum Garanti et exigible comme celui-ci le premier jour de chaque trimestre civil.

A simple titre indicatif et selon dernière estimation budgétaire, le montant de la provision trimestrielle (hors fonds marketing), afférente aux Locaux Loués, à la date de prise d'effet des présentes est fixée à : **5 143 € HT** majoré de la TVA en vigueur.

16.4. Avance sur charges

Le montant de l'avance sur charge exigible à la date de remise des Locaux Loués au **PRENEUR**, fixée à trois mois du budget prévisionnel des Locaux Loués s'élève à : **5 143 € HT** majoré de la TVA en vigueur

CP ARTICLE 17 – TRAVAUX BAILLEUR

En application des dispositions de la Loi PINEL, la liste et le coût des travaux réalisés par le **BAILLEUR** au cours des trois années antérieures au présent Bail et les travaux prévisionnels pour les trois années à compter de sa prise d'effet figurent en annexe du présent bail.

CP ARTICLE 18 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92850 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

Le délai de réalisation des travaux d'installation et aménagement des Locaux Loués est fixé à **2 mois** à compter de la mise à disposition des Locaux Loués.

CP ARTICLE 19 – COMPTE PRORATA

Sans objet.

CP ARTICLE 20 – OUVERTURE DU MAGASIN

20.1. Le **PRENEUR** s'engage à ouvrir son exploitation commerciale au public au plus tard le : **30 novembre 2023**.

20.2 L'indemnité forfaitaire due par le **PRENEUR** en cas de non ouverture dans les délais ci-dessus est fixée à **TROIS CENT EUROS (300 €)** hors taxes par jour de retard.

CP ARTICLE 23 - PROMOTION ET ANIMATION DU RETAIL PARK – PARTICIPATION FINANCIERE DU PRENEUR

23.6. Contribution du Preneur au financement de la promotion et de l'animation du Retail Park : 462€/trimestre

CP ARTICLE 24 - EXPLOITATION DES LOCAUX

Le dernier alinéa de l'article 24 des conditions générales est modifié comme suit :

En outre, le **PRENEUR** s'engage à utiliser le nom ainsi que le sigle et le logo type du Centre Commercial/Retail Park dans toute publicité relative à son magasin dans ledit Centre Commercial/Retail Park, sauf pour ce qui concerne les publicités nationales de l'enseigne.

CP ARTICLE 25 – INSTALLATION - AMENAGEMENT – ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES

25.2.7. En complément de l'article 25.2.7. visé dans les conditions générales il est précisé que le **BAILLEUR** s'engage à faire ses meilleurs efforts pour communiquer un calendrier au Preneur et limiter la gêne occasionnée.

CP ARTICLE 29 – NON CONCURRENCE

La distance au titre de la clause de non-concurrence est fixée à **3,9 kilomètres** à partir de la limite extérieure du Retail Park.

CP ARTICLE 33 – AMIANTE - DTA

Sans objet compte tenu de la date de construction de l'ensemble immobilier

CP ARTICLE 34 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - ERP

Le **PRENEUR** reconnaît également avoir été mis en possession dès avant la signature du présent bail de l'Etat des Risques et Pollutions et ses annexes éventuelles, édicté par les articles L 125-5 à L 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, établi le 27 février 2023 par CERTIF HABITAT, dont une copie hors annexes est jointe aux présentes (ANNEXE 6).

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6830 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux loués, n'a pas fait l'objet, depuis qu'il en est propriétaire, d'un sinistre ayant donné lieu à versement d'une indemnité d'assurances garantissant les risques sur les sols (article L125-5-IV du Code de l'environnement).

CP ARTICLE 35 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - DPE

En application des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) et aux décrets d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, un diagnostic de Performance Energétique (le DPE) réalisé par CERTIF HABITAT le 27 février 2023 est annexé au présent bail.

CP ARTICLE 36 – TERMITES ET AUTRES INSECTES XYLOPHAGES

L'immeuble dont dépendent les lieux loués relevant d'une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme et déclarée comme telle par arrêté préfectoral ou municipal, le **BAILLEUR** déclare avoir fait établir un état parasitaire (ou certificat de recherche de termites) annexé aux présentes (articles L 133-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation).

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces déclarations et faire son affaire personnelle de la situation ainsi constatée.

CP ARTICLE 44 - FRAIS – HONORAIRES - FORMALITE

Les paragraphes 1 et 2 des **Conditions générales CG Article 45.** sont sans objet.

⇒ CONDITIONS GENERALES

TITRE I - OBJET ET DUREE DU CONTRAT

CG ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX OBJET DU BAIL

1.1. Caractéristiques

Les Locaux Loués, objet des présentes, consistent en un ou plusieurs locaux commerciaux repérés en traits renforcés ou hachurés ou colorisés sur le ou les plans annexés aux présentes et comprenant une surface commerciale ou commercialisable définie aux **Conditions particulières CP Article 1** du présent bail.

Ces Locaux forment un tout indivisible.

Le **PRENEUR** déclare connaître parfaitement les Locaux Loués pour les avoir vus et visités, les trouver conformes à leur(s) destination(s).

1.2. Surface GLA

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

1.2.1 - La Surface GLA est définie comme étant la surface brute de plancher des Locaux (y compris, le cas échéant, l'emprise des terrasses extérieures ou situées sur le mail, dès lors que des terrasses sont incluses dans la désignation des Locaux, mesurée au sol comme suit :

- (a) au nu extérieur des murs périphériques lorsque ces murs séparent les Locaux de l'extérieur ou du mail ;
- (b) à l'axe des murs séparatifs entre deux parties privatives, entre parties privatives et locaux communs ou techniques, circulations communes ;
- (c) à la limite de la parcelle du côté du mail ;
- (d) les accidents (gaine de ventilation, tuyauterie, poteau, etc.) situés dans l'emprise louée, ne seront pas déduits de la surface tant qu'ils n'occupent pas 1 m² au sol.

Chaque gaine, tuyauterie, poteau de surface supérieure à 1 m² sera compté pour une valeur ne dépassant pas 1 m² ;

- (e) par ailleurs, compte tenu de l'épaisseur de certains murs périphériques le nu extérieur des murs périphériques d'une épaisseur dépassant 40 cm sera réputé à 40 cm au nu intérieur pour le calcul de la surface.

1.2.2. La Surface des Locaux Loués telle que spécifiée aux Conditions Particulières CP Article 1 fait foi entre Les Parties de manière définitive et irrévocable, et ne pourra donner lieu à aucune contestation de la part du PRENEUR.

1.2.3. Le PRENEUR s'engage pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels à exploiter la totalité des m² Vente qui lui ont été attribués tels qu'ils apparaissent dans le dossier d'aménagement qu'il a remis au BAILLEUR. Il devra également strictement reporter le nombre de m² vente dans toute déclaration administrative quelle qu'elle soit, notamment à la TASCOM ou tout organisme s'y substituant et en adresser copie au BAILLEUR.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le **PRENEUR** exploiterait une surface de vente supérieure à 300 m², il communiquera au **BAILLEUR**, dans les trente (30) jours de sa réception, l'attestation de paiement annuel de la taxe due à la TASCOM ou tout organisme s'y substituant.

Ces engagements du **PRENEUR** sont une condition essentielle des présentes.

Outre le versement de cette indemnité, si le **PRENEUR** n'a pas respecté les présents engagements dans le délai d'un mois suivant mise en demeure du **BAILLEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier pourra invoquer la résiliation de plein droit du bail sans préjudice de tous dommages et intérêt auquel il pourrait prétendre.

CG ARTICLE 2 - AFFECTATION DES LOCAUX - ENSEIGNE

2.1. Affectation des Locaux

Les Locaux, objet des présentes, sont compris dans un ensemble immobilier à usage de Centre Commercial/Retail Park. Cet ensemble constitué de magasins et services, est organisé, conçu, planifié, réalisé et géré, en vue de satisfaire les besoins de la clientèle. Dès lors, chaque unité composant le Centre Commercial/Retail Park doit exercer une attraction propre et bénéficier de l'effet global de synergie. Pour cette raison, le Centre Commercial/Retail Park doit répondre au respect permanent d'une organisation rationnelle et d'un équilibre entre les différents commerces et services mis à la disposition des consommateurs. **Les Parties** conviennent, en

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Ref CODA : MIST

conséquence, de limiter les activités exercées dans les Locaux objets des présentes à celles déterminées aux **Conditions particulières CP Article 2**, à l'exclusion de toute autre.

Si les activités convenues sont multiples, le **PRENEUR** s'engage à les exploiter simultanément dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée. La seule exception à cette règle est la stipulation éventuelle d'une activité à titre accessoire.

L'organisation rationnelle et l'équilibre invoqués à l'alinéa 1 du présent article rendent impossible toute stipulation, au profit du **PRENEUR**, d'un droit d'exclusivité ou d'une garantie de non-concurrence quelconque. Si le Local donné à bail a déjà été exploité avant la signature du présent bail, le **PRENEUR** déclare que la description des Locaux Loués, la connaissance qu'il a de leur configuration et l'état dans lequel ils sont livrés correspondent à ses attentes.

2.2. Enseigne

S'il est convenu d'exercer les activités fixées ci-dessus sous une enseigne, celle-ci est indiquée aux **Conditions particulières CP Article 2** des présentes.

Les Parties conviennent que l'enseigne constitue un élément contractuel non dissociable de la définition de l'activité exercée dans les Locaux. Si, le **PRENEUR** souhaitait poursuivre son exploitation sous une autre enseigne stipulée dans le bail, il lui appartiendrait d'obtenir l'agrément exprès, préalable et écrit du **BAILLEUR**, dans la même activité, une enseigne de notoriété et de niveau de gamme et qualité équivalentes.

Le changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant au bail.

CG ARTICLE 3 – DUREE - DATE DE PRISE d'EFFET du BAIL

3.1. Le présent bail est consenti pour une durée de dix ans

Le bail prendra effet à compter de la date précisée aux **Conditions particulières CP Article 3** du présent bail. Cette date sera soit la date de livraison des Locaux, dont les modalités sont définies à l'article ci-après, soit la date de prise de possession des Locaux.

3.2. Le **PRENEUR** renonce expressément à son droit de résiliation du présent bail à la fin des deux premières périodes triennales et consent un engagement envers le **BAILLEUR** d'au moins SEPT (7) ans fermes de location.

En conséquence, le **PRENEUR** aura la faculté de donner congé au **BAILLEUR** à l'issue uniquement de la seconde, de la troisième et de la quatrième période triennale, par acte extra judiciaire délivré par Huissier de justice ou par lettre recommandée avec avis de réception et moyennant le respect d'un préavis d'au moins SIX (6) mois. Le préavis est porté à DOUZE (12) mois pour toute surface de plus de 500 m².

3.3. Le renouvellement éventuel du présent bail ne pourra être consenti et accepté que pour une nouvelle période de DIX (10) ans.

TITRE II – LOYER – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE – CHIFFRE D'AFFAIRES

Toutes les clauses figurant au présent Titre II concernant la détermination du loyer, notamment ses modalités de fixation et d'indexation, sont considérées par **Les Parties** comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contracté.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE
Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce
Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France
Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France
Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

CG ARTICLE 4 – LOYER – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Sauf dérogation aux **Conditions particulières CP Article 4**, le bail est consenti et accepté moyennant un loyer comportant une double composante, l'une déterminée dénommée Loyer Minimum Garanti - LMG, l'autre variable dénommée Loyer Variable Additionnel.

4.1. Loyer Minimum Garanti - LMG

4.1.1. Fixation :

Le **PRENEUR** devra régler un Loyer Minimum Garanti – LMG - déterminé sur la base de la somme annuelle hors taxes stipulée aux **Conditions particulières CP Article 4** du présent bail.

Ce Loyer Minimum Garanti sera égal :

- d'une part au montant fixé aux conditions particulières ci-dessus,
- d'autre part à l'application à cette valeur locative de plein droit et sans autre formalité de l'indexation ci-après convenue.

4.1.2. Clause d'échelle mobile :

Le Loyer Minimum Garanti sera réajusté de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable en fonction de la variation de l'**Indice des Loyers Commerciaux - ILC** publié trimestriellement par L'INSEE (série France entière, base 100, 1^{er} trimestre 2008).

En conséquence, ce Loyer Minimum Garanti sera augmenté ou diminué chaque année, tous les 1^{er} janvier et pour la première fois à la date fixée aux **Conditions particulières CP Article 4** du présent bail selon la formule ci-après :

$$\text{LMG 1} = \text{LMG 0} \times \text{ILC 1} / \text{ILC 0}$$

Dans cette formule :

LMG 1 = Loyer Minimum Garanti annuel indexé hors taxes de l'année considérée,

LMG 0 = Loyer Minimum Garanti annuel à la date d'effet du bail pour le calcul de la première indexation et Loyer Minimum Garanti annuel indexé de l'année précédente pour le calcul des indexations suivantes.

ILC 1 = dernier Indice des Loyers Commerciaux - ILC - publié par l'INSEE à la date d'indexation fixée aux **Conditions particulières CP 4** des présentes.

ILC 0 = Indice des Loyers Commerciaux – ILC - publié par l'INSEE fixé aux **Conditions particulières CP Article 4** ci-dessus pour le calcul de la première indexation et indice ILC 1 appliqué à l'indexation de l'année précédente pour le calcul des indexations suivantes.

La première indexation sera effectuée à la date fixée aux **conditions particulières CP Article 4** ci-dessus. Le réajustement du loyer selon cette indexation sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable.

Au cas où l'indice ci-dessus cesserait d'être publié ou ne serait plus applicable, les **Parties** décident de se référer à toute autre publication de cet élément ou d'un indice analogue qui serait assurée par tel organisme public ou privé de statistiques, choisi par elles-mêmes d'un commun accord.

En absence de toute publication comme en cas de désaccord sur la publication à retenir ou sur la mise en concordance, s'il y a lieu, de l'élément adopté, ou si l'indexation prévue ci-dessus se révélait contraire par la suite, à

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH**Locaux sis :** ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON**Réf CODA :** MIST

la législation en vigueur, telle que les Tribunaux l'interpréteront, **Les Parties** désignent d'ores et déjà Monsieur le Président de la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens, Syndics de Copropriété de Paris et d'Ile de France, avec faculté de se substituer toute personne de son choix, membre du Conseil de ladite Chambre Syndicale, à l'effet de choisir en qualité d'expert unique conformément aux dispositions de l'article 1592 du code civil, le nouvel élément de référence qui lui paraîtra le plus proche de celui adopté aux termes des présentes conventions. Dans le cas où ladite Chambre Syndicale n'existerait plus à l'époque, l'expert unique ainsi désigné serait Monsieur le Bâtonnier du Barreau de Paris avec faculté de se substituer toute personne de son choix, membre du Conseil de l'Ordre.

4.2. Loyer Variable Additionnel

Sauf dérogation aux **Conditions particulières CP Article 4**, le **PRENEUR** règlera, en outre un Loyer Variable Additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage hors taxes du Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé par le **PRENEUR** dans les Locaux Loués, pendant la période considérée, et le Loyer Minimum Garanti annuel indexé hors taxes prévu ci-dessus.

Ce pourcentage du Chiffre d'Affaires, dont la définition figure aux présentes **Conditions générales CG Article 5** ci-dessous et dont le principe et les modalités correspondent à des conditions constitutives et déterminantes des baux afférents à des Centres Commerciaux/Retail Parks semblables à celui où se trouvent les Locaux objet du présent contrat, est défini aux **Conditions particulières CP Article 4**.

CG ARTICLE 5 - CHIFFRE D'AFFAIRES

5.1. Le Chiffre d'Affaires du **PRENEUR** comprend le prix, hors taxes ou toutes taxes comprises, suivant les Conditions particulières, de tous les produits vendus ou loués, et celui de tous les services rendus à la clientèle, ainsi que toutes les recettes résultant des activités exercées dans ou à partir des Locaux Loués, quel que soit le moyen par lequel sont passées les commandes pendant une année civile.

Le **PRENEUR** est notamment autorisé à installer dans les Locaux Loués des bornes internet ou toute autre installation qui, mises à la disposition de sa clientèle, permettent à cette dernière de commander des produits qu'elle se fera livrer dans les Locaux Loués, à son domicile ou à tout autre endroit et qu'elle paiera soit sur place par cartes bancaires ou autres, soit au lieu de livraison mais ce, sous réserve expresse que les dites bornes ou installations soient munies d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation périodique des ventes permettant au **BAILLEUR** de contrôler le Chiffre d'Affaires réalisé par le **PRENEUR** par l'intermédiaire de ces bornes, ledit Chiffre d'Affaires constituant une composante du Chiffre d'Affaires total défini au titre du présent Article.

Le Chiffre d'Affaires comprend également les ventes à tempérament ou à crédit, dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quelle que soit la somme encaissée.

Sont exclus du chiffre d'affaires du **PRENEUR** :

(i) les rabais, remises, ristournes ainsi que les restitutions pour commandes annulées ou marchandises refusées, (ii) les intérêts afférents aux ventes à crédit pris en charge par le **PRENEUR**, (iii) les frais d'emballage et de port facturés par le **PRENEUR** à ses clients. Le **PRENEUR** devra, pendant la durée du bail ou de ses prorogations, utiliser dans les Locaux Loués des caisses enregistreuses pour permettre d'établir le Chiffre d'Affaires propre aux Locaux Loués, à l'exclusion de toute autre installation telle que distributeur automatique ou appareil similaire fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, etc., si l'installation ne prévoit pas de relevé périodique enregistré des ventes faites.

5.2. Le **PRENEUR** devra tenir des livres, registres comptables précis faisant ressortir le Chiffre d'Affaires réalisé dans ou à partir des Locaux Loués, ces différentes pièces étant tenues à la disposition du **BAILLEUR** qui pourra en

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

demander communication à tout moment, pendant une durée de trois ans à compter de l'expiration de l'année considérée ou faire procéder à un contrôle par tout comptable de son choix.

Le **PRENEUR** devra remettre au **BAILLEUR**, cinq jours après la fin de chaque mois, son Chiffre d'Affaires mensuel hors taxes et toutes taxes comprises. A défaut de communication du Chiffre d'Affaires mensuel dans un délai de dix jours après la fin du mois considéré, le **BAILLEUR** sera fondé à réclamer l'indemnité par jour de retard fixée aux **Conditions particulières CP Article 5**.

A la fin de chaque année civile, le **BAILLEUR** devra communiquer au **BAILLEUR** dans un délai maximum de trois (3) mois, le montant du Chiffre d'Affaires réalisé au cours de l'année civile écoulée hors taxes et toutes taxes comprises. La déclaration de ce Chiffre d'Affaires devra être certifiée par un expert-comptable désigné par le **PRENEUR**, à ses frais.

5.3. En cas de non communication par le **PRENEUR** du Chiffre d'Affaires annuel certifié, le **BAILLEUR** sera fondé à réclamer l'indemnité par jour de retard, fixée aux **Conditions particulières CP Article 5** à compter du 15 avril de l'année suivant l'année considérée et ce jusqu'à transmission de cette information.

5.4. En cas de non communication dans le délai prescrit et dans l'hypothèse d'un Loyer Variable Additionnel, le loyer facturé sera automatiquement majoré, à effet rétroactif du 1er janvier précédent, dans des conditions telles que le loyer annuel applicable soit supérieur de 25 % à celui de l'année civile précédente, et ce jusqu'à communication du Chiffre d'Affaires certifié.

En cas de contrôle des comptes du **PRENEUR**, et si le Chiffre d'Affaires réel s'avère supérieur au Chiffre d'Affaires déclaré, le **BAILLEUR** sera en droit, non seulement de réclamer au **PRENEUR** le remboursement des frais de contrôle, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément égal au double de celui qu'il aurait dû verser.

CG ARTICLE 6 - PAIEMENT DU LOYER

6.1. Le **PRENEUR** s'engage à acquitter le montant du loyer par trimestre et d'avance en quatre paiements, aux époques ordinaires de l'année, à savoir : les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année à compter de la date de départ du loyer prévue aux **Conditions particulières CP Article 6**. Le premier versement, dû à cette date, portera sur la période restant à courir jusqu'au dernier jour du trimestre civil en cours.

6.2. Chaque terme sera calculé dans les conditions suivantes :

Le quart du Loyer Minimum Garanti révisé, lequel ne pourra être, en tout état de cause, inférieur à la valeur locative fixée aux **Conditions particulières CP Article 4**.

A ajouter uniquement dans le cas d'un loyer à deux composantes, tant que le Chiffre d'Affaires de l'année civile considérée ne sera pas connu, le Loyer Variable Additionnel calculé par différence entre les loyers des **Conditions particulières CP Articles 4.1. et 4.2.**, sera fixé au même montant que celui résultant du Chiffre d'Affaires communiqué par le **PRENEUR** pour la précédente année d'exploitation. Chaque terme incluant le quart du Loyer Variable Additionnel annuel établi pour l'année précédente. Dans ce cas, le loyer définitif sera réajusté après communication du chiffre d'affaires de l'année civile correspondante.

6.3. Le loyer sera payé par prélèvements automatiques sur un compte bancaire désigné par le **PRENEUR** qui délivrera au **BAILLEUR** l'autorisation nécessaire.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

Le **PRENEUR** remet au **BAILLEUR** à la signature du présent bail un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique au profit du **BAILLEUR**, dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le **PRENEUR** s'engage à prendre toutes les dispositions aux fins que le compte bancaire soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement d'organisme bancaire ou de compte bancaire, le **PRENEUR** s'engage à communiquer au **BAILLEUR** trente jours (30 jours) avant le plus proche prélèvement, un nouvel exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique dûment complété, signé et accompagné du nouveau relevé d'identité bancaire.

De par le caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée au **BAILLEUR** par le **PRENEUR**, toute opposition effectuée par ce dernier à tout prélèvement pourra entraîner si bon semble au **BAILLEUR** l'application de la clause résolutoire prévue aux **Conditions générales CG Article 38.**

CG ARTICLE 7 - T.V.A.

Le loyer et tous les accessoires du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le **PRENEUR** s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du **BAILLEUR**, en sus desdits loyers et tous accessoires de loyers, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution (en ce compris les frais divers y attachés), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

CG ARTICLE 8 - LOYER DE RENOUVELLEMENT

Sauf loyer à une seule composante à la prise d'effet du bail ou négociation entre **Les Parties**, le loyer de renouvellement sera nécessairement le loyer à deux composantes des **Conditions particulières CP Article 4** du présent bail, c'est à dire :

- un Loyer Minimum Garanti égal à la valeur locative de marché du local considéré à la date d'effet du renouvellement du bail,
- et un Loyer Variable Additionnel fixé au taux convenu aux conditions particulières du présent bail.

Les Parties conviennent que le montant du Loyer Minimum Garanti du bail ainsi renouvelé, sera fixé d'un commun accord entre elles par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du Centre Commercial/Retail Park, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre le Local loué et les locaux de référence.

A défaut d'accord amiable, **Les Parties** décident dès à présent de demander au juge compétent de fixer le loyer de base en fonction de la valeur locative, laquelle sera déterminée par ce dernier, selon les mêmes critères que ceux arrêtés ci-dessus en cas d'accord amiable.

TITRE III - GARANTIES

CG ARTICLE 9 - OBLIGATION DE MAINTIEN DE(S) GARANTIE(S)

Le **PRENEUR** s'oblige à maintenir au bénéfice du **BAILLEUR**, la ou les garanties consenties ci-dessous et aux **Conditions Particulières CP Articles 10 et 11**, pendant toute la durée fixée contractuellement entre **Les Parties**. A cet effet, le **PRENEUR** s'oblige, si nécessaire, à renouveler en temps et en heure la ou les garantie(s) de telle sorte de respecter l'obligation de continuité précitée.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directeur et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

CG ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE

10.1. Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du présent bail et de ses annexes, le **PRENEUR** s'engage à verser au **BAILLEUR** à la signature des présentes, et maintenir pendant toute la durée du bail prorogé ou renouvelé, un dépôt de garantie fixé à TROIS (3) mois de Loyer Minimum Garanti hors taxes et dont le montant est indiqué aux **Conditions particulières CP Article 10** ci-dessus. Il sera indexé chaque année en plus ou en moins, pour tenir compte des modifications du loyer calculé conformément aux dispositions des **Conditions générales CG Article 4** ci-avant.

10.2. Le dépôt de garantie sera remboursé en fin de jouissance et après remise des clés, sans imputation unilatérale par le **PRENEUR** sur le dernier terme, et après déduction des sommes qui pourraient être dues au **BAILLEUR** à quelque titre que ce soit (loyers, impôts remboursables, réparations locatives, indemnités d'occupation, etc.).

10.3. En cas de cession du fonds de commerce incluant le droit de Bail, le dépôt de garantie sera restitué au Cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci au titre du bail, et après communication du Chiffre d'Affaires certifié par un commissaire aux comptes ou un expert-comptable, réalisé jusqu'à la prise d'effet de la cession. Le Cessionnaire s'oblige à verser au **BAILLEUR**, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail.

10.4. En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire du **PRENEUR**, il est convenu ce qui suit :

- pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** à titre de garantie de la bonne exécution du bail,
- après apurement des loyers, charges et/ou indemnités antérieurs à l'ouverture de la procédure collective, le solde du dépôt de garantie sera compensé de plein droit avec toute somme due par le **PRENEUR** au titre du bail postérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

10.5. Si le dépôt de garantie a été en cours de bail compensé en tout ou partie avec des sommes dues au **BAILLEUR** à quelque titre que ce soit, le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué par le **PRENEUR**.

CG ARTICLE 11 – GARANTIE(S) COMPLEMENTAIRE(S)

Dans l'hypothèse où, à la sureté et à la garantie du paiement de toutes les sommes dues au titre de l'exécution du bail et/ou de l'occupation des locaux, le **BAILLEUR** demanderait la fourniture d'une garantie complémentaire en plus du dépôt de garantie visé aux **Conditions générales CG Article 10** ci-dessus, le type de garantie et les modalités de fourniture seront traités aux termes des **Conditions particulières dans le cadre d'un CP Article 11**.

TITRE IV – ASSURANCES – RENONCIATIONS A RECOURS - SINISTRES

CG ARTICLE 12 - ASSURANCES SOUSCRITES AU NOM DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** et/ou le Syndicat des Copropriétaires souscrit les contrats d'assurance suivants, dont le **PRENEUR** rembourse sa quote-part de prime afférente aux Locaux Loués :

12.1. Assurance de dommages

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

La police d'assurance porte sur l'ensemble du gros œuvre, les aménagements, installations, agencements, embellissements, mobiliers, matériels, et généralement tous biens meubles et immeubles propriété du **BAILLEUR**, ou propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires du Centre Commercial/Retail Park.

Elle couvre notamment les dommages consécutifs aux événements suivants : (i) incendie-explosion à concurrence de la valeur reconstruction à neuf des biens, (ii) dégâts des eaux, y compris par suite de dérèglement intempesitif des installations de protection contre l'incendie, (iii) actes de terrorisme et de vandalisme.

12.2. Assurance de responsabilité

Le **BAILLEUR**, le Syndicat des Copropriétaires éventuellement, le Groupement des commerçants du Centre, sont assurés pour l'éventuelle mise en œuvre de leur responsabilité civile de propriétaire, ainsi que celle d'exploitant et d'animateur des parties communes.

CG ARTICLE 13 - ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR

Indépendamment des assurances devant être souscrites par le **PRENEUR** pour ses travaux, en annexe des présentes, le **PRENEUR** est tenu de souscrire au minimum, dès naissance des risques, les contrats d'assurance suivants ci-dessous

13.1. Assurance de dommages

Elle porte sur les agencements, aménagements, embellissements, installations des Locaux objets du présent bail livrés bruts de gros œuvre, les matériels et marchandises, et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du **PRENEUR** des locaux privatifs.

Elle couvre au minimum les dommages consécutifs aux événements suivants : (i) incendie-explosion à concurrence de la valeur à neuf ou de remplacement des biens, (ii) dégâts des eaux y compris par suite de dérèglement intempesitif des installations de protection contre l'incendie, à concurrence d'un capital suffisant, eu égard aux risques encourus, (iii) actes de terrorisme et de vandalisme, (iv) vol.

Elle prévoit les garanties de :

- recours des voisins et des tiers,
- perte d'usage à concurrence de trois années de loyers.

Le **PRENEUR** remettra chaque année au **BAILLEUR**, au titre de chaque police visée ci-dessus, une attestation justifiant de sa souscription, de son maintien en vigueur et du bon règlement des primes afférentes.

13.2. Assurance Responsabilité Civile d'exploitant

Elle prévoit des montants de garantie suffisantes par rapport aux présentes en :

- dommages corporels et immatériels
- dommages matériels et immatériels

Le **PRENEUR** remettra chaque année au **BAILLEUR**, au titre de chaque police visée ci-dessus, une attestation justifiant de sa souscription et de son maintien en vigueur et du bon règlement de la prime afférente.

Le **PRENEUR** devra communiquer copie de ses contrats d'assurance sur simple demande du **BAILLEUR**. Ces contrats devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le **BAILLEUR** de la suspension, notamment pour non-paiement de cotisation, ou de la résiliation des contrats.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

A défaut, le **PRENEUR** s'engage à informer lui-même et sans délai le **BAILLEUR** de la suspension ou de la résiliation des contrats.

CG ARTICLE 14 - RENONCIATION A RECOURS - SINISTRES

14.1. Le **BAILLEUR** et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre le **PRENEUR** et ses assureurs en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini au **12.1. des Conditions générales CG Article 12** ci-dessus. Celui-ci comporte renonciation à recours contre le **PRENEUR** et ses assureurs.

Le **PRENEUR** et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre :

- le **BAILLEUR** et/ou le Syndicat des Copropriétaires, ou l'AFUL ou l'ASL,
- le Syndic ou le représentant de l'AFUL ou de l'ASL,
- les Copropriétaires ou propriétaires de lots de volumes, personnes physiques, ou morales,
- les locataires occupants et/ou exploitants à quelque titre que ce soit, leurs personnels et leurs assureurs, pris individuellement ou collectivement,

en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini au **13.1. des Conditions générales CG Article 13** ci-dessus et/ou par le contrat d'Assurance Tous Risques Chantiers, défini au Cahier des Charges.

Les contrats d'assurance du **PRENEUR** comportent renonciation à recours contre les mêmes personnes.

14.2. Le **PRENEUR** devra déclarer au **BAILLEUR** tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il en résulte aucun dégât apparent et ce dans un délai de trois jours ouvrables.

En cas de sinistre, **Les Parties** conviennent expressément :

- Qu'en cas de destruction de tout ou partie de l'immeuble par suite d'incendie ou pour toute autre cause quelle qu'elle soit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans formalités, si bon semble au **BAILLEUR**, le **PRENEUR** renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix, par dérogation expresse à l'article 1722 du Code Civil.
- Qu'au cas où les Locaux Loués seraient détruits, en totalité ou en partie, par un événement dont le **BAILLEUR** serait tenu ou non pour responsable, le **PRENEUR** ne pourra, de convention expresse, réclamer une autre indemnité que celle qui sera allouée au **BAILLEUR** par toute compagnie d'assurances pour les dommages causés au **PRENEUR**, ou qui lui seront alloués par sa propre compagnie d'assurances.

TITRE V – IMPOTS ET TAXES -

CG ARTICLE 15 – IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** devra acquitter directement ses contributions personnelles, mobilières, ses taxes locatives, sa cotisation foncière des entreprises et tous autres impôts et taxes auxquels les locataires sont ou pourraient être assujettis et dont le **BAILLEUR** pourrait être tenu pour responsable à un titre quelconque, ainsi que les charges de ville, de police, de voirie. Il devra justifier à toute réquisition du **BAILLEUR**, notamment en fin de bail, de la mise à jour de sa situation fiscale.

Le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR** la quote-part correspondant aux Locaux Loués et calculée comme pour les charges, de la taxe foncière en ce compris les frais de gestion et d'enrôlement, les TEOM, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage si elle est applicable, ainsi que de tous impôts et

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

taxes actuels ou futurs afférents aux Locaux Loués pouvant être refacturés aux locataires conformément aux réglementations en vigueur. Le remboursement sera effectué par le **PRENEUR** sur facturation annuelle.

TITRE VI - CHARGES

CG ARTICLE 16 – CHARGES

16.1. Charges communes

Le **PRENEUR** devra régler au **BAILLEUR**, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, sa quote-part de la dépense supportée par le **BAILLEUR** dans les charges communes de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre Commercial/Retail Park ainsi que sa quote-part des charges communes relatives au seul Centre Commercial/Retail Park, en particulier, aux charges de copropriété et/ou charges de fonctionnement de l'AFUL ou de l'ASL. Cette quote-part sera calculée au prorata de la surface des Locaux Loués, éventuellement pondérée tel que prévu dans les conditions particulières des présentes ou dans le règlement intérieur figurant en annexe du présent bail, des Locaux, objet des présentes.

Dans l'hypothèse de barème de pondération, il est précisé que la quote-part du **PRENEUR** s'entend du rapport entre d'une part la surface du Local donné à bail telle que pondérée suivant le barème prévu soit aux conditions particulières soit au règlement intérieur, et d'autre part la surface totale composée de la somme des surfaces des Locaux Loués dépendant du Retail Park, telles que pondérées identiquement.

L'ensemble des charges communes de l'ensemble immobilier ainsi que les charges communes relatives au Centre Commercial/Retail Park et définies dans le règlement intérieur du Retail Park correspondra à des dépenses engagées pour compte commun de l'ensemble des Preneurs et qui peuvent être refacturées aux Preneurs en application de la réglementation en vigueur, qu'il s'agisse des dépenses engagées par le **BAILLEUR** ou par le Syndicat de copropriété s'il en existe un ou tout autre organe de gestion.

Elles comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative, les dépenses exposées ci-dessous dans la mesure où elles peuvent être refacturées aux locataires :

1/ Le nettoyage des parties à usage commun et l'enlèvement des déchets qui en proviennent,

2/ L'entretien, le fonctionnement, le remplacement, le renouvellement, les réparations y compris celles occasionnées par la vétusté et la force majeure, et rénovations de toute nature des parties, installations réseaux et équipements communs, tant en ce qui concerne les structures ou sols que les remontées mécaniques, les divers réseaux, les décorations, les circulations extérieures le parc de stationnement, les voies d'accès et de circulation privatives ou dépendant du domaine public, les végétaux, etc.

3/ Le service d'ordre éventuel dans les parties communes, lequel ne saurait être assimilé à un gardiennage,

4/ La sécurité contre l'incendie (notamment les dépenses nécessaires pour respecter la réglementation ou les exigences des contrats d'assurance tels que les contrôles du réseau d'extinction automatique (sprinklers) y compris dans les magasins),

5/ Le chauffage des parties à usage commun,

6/ La réfrigération ou ventilation des parties à usage commun,

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

7/ L'éclairage et l'eau des parties à usage commun, et autres dépenses les concernant qui ne peuvent être affectées à une catégorie ci-dessus (notamment les primes d'assurance relatives à l'immeuble et aux risques civils du propriétaire; les frais nécessités par le fonctionnement de la gestion du Centre Commercial/Retail Park : matériels, fournitures, courrier, téléphone, frais divers),

8/ Les frais et honoraires de direction, d'administration, de syndic, de fonctionnement de la Direction du Centre Commercial/Retail Park, du Mandataire chargé de la gestion locative et de la gestion immobilière des Locaux Loués, etc., à la seule exception des honoraires de gestion des loyers qui restent à la charge du **BAILLEUR**

9/ Les impôts fonciers et les taxes connexes grevant les parties à usage commun (et ceux grevant à usage privatif tant que le Centre des Impôts ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires ou ayants-droit et les commerçants),

10/ Les dépenses d'amortissement, acquisition, location, renouvellement (éventuellement en leasing ou crédit- bail) ou réparation, remplacement, renouvellement des parties, installations, éléments ou réseaux à usage commun, en ce compris celles occasionnées par la vétusté ou la force majeure et y compris celles visées par l'article 605 du Code Civil, mais à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code Civil et des travaux résultant de mises aux normes notamment en matière d'hygiène et de sécurité, fixées par les autorités administratives qui restent à la charge du **BAILLEUR**.

11/ Les frais de location et notamment ceux afférents à tous équipements, tels que parking, qui s'avèreraient utile à la bonne exploitation du Centre Commercial/Retail Park.

Ces points comprennent tous les frais nécessaires pour l'exécution des prestations qu'ils recouvrent, et notamment les dépenses de personnel, de contrats de fournitures, rechanges ou matériaux, de location, d'équipement des personnels, l'électricité, l'eau et le carburant, les impôts ou taxes, les honoraires, les primes d'assurances, les dépenses, redevances, et charges relatives à l'inclusion de l'immeuble (même postérieurement aux présentes) dans des groupements tels qu'associations syndicales, associations de quartier, unions de syndicats, ainsi que toute dépense relative aux enseignes du Centre Commercial/Retail Park situées aux abords de ce dernier même sur des immeubles ou emplacements n'en dépendant.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de l'ensemble des frais liés à l'amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble (tels que les frais d'audit, de suivi de performance, le coût des travaux, d'installation d'équipements, honoraires et d'assurances), que ces frais aient été engagés ou non en vue de se conformer aux réglementations précitées ou à une injonction administrative qui s'y rapporterait, le cas échéant.

Le coût des travaux qui seraient réalisés par le Bailleur dans le cadre du plan d'actions conformément aux dispositions de l'article 175 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 et de son décret d'application n° 2019-771 dit « Décret Tertiaire » du 23 juillet 2019, sera à la charge du Preneur dans les limites de l'article R145-35 du code de commerce. Cette répartition figurera dans le plan de financement précité.

16.2. Charges privatives

Le **PRENEUR** remboursera, en outre, au **BAILLEUR**, toutes les dépenses directement imputables aux locaux dont il est locataire, ou qu'il occupe, c'est-à-dire notamment, sans que cette liste soit limitative :

- les frais occasionnés par l'entretien ordinaire, les réparations quelles que soient leur nature ou le renouvellement des ouvrages, et/ou éléments composant les Locaux Loués, à la seule exception des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du **BAILLEUR**,

- les travaux de mises aux normes ou de mise en conformité des Locaux Loués dans la mesure où ils sont liés à l'activité et/ou à l'exploitation spécifique desdits locaux par le **PRENEUR**

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLAN COURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

- les impôts et taxes de toute nature dans la mesure où ils sont refacturables aux locataires,
- les frais d'élimination des déchets des parties privatives ainsi qu'il est précisé dans le règlement intérieur en annexe des présentes,
- les frais d'alimentation en fluide chauffant et en fluide réfrigérant des Locaux Loués calculés dans les conditions suivantes s'il n'en est disposé différemment en annexe des présentes. Les frais de climatisation (chauffage et réfrigération) des Locaux Loués ; les charges de cette nature sont calculées au prorata des mètres carrés loués et de l'amplitude des heures d'ouverture si celles-ci dépassent celles des autres commerces du Centre Commercial/Retail Park (Une amplitude moindre n'entraînant pas de réduction),
- les dépenses (notamment de nettoyage) rendues nécessaires dans les parties communes du fait de son activité commerciale (telles que les ventes de produits alimentaires à consommation immédiate par les commerces qui ne mettent pas de lieu de consommation à la disposition de leurs clients).

Il remboursera également les frais imposés dans les parties communes ou sur les équipements communs de son fait ou de celui de ses préposés (par exemple : frais de dégorgement des écoulements communs).

S'il n'en est disposé différemment dans les pièces annexes du présent contrat, les charges privatives sont calculées de la façon suivante :

Frais de climatisation (chauffage et réfrigération) des Locaux Loués : il n'y a pas de comptage effectif de l'énergie fournie, néanmoins chaque **PRENEUR** s'engage à transmettre à la Direction du Centre Commercial/Retail Park, les puissances installées dans son magasin (calories et frigories). Chaque **PRENEUR** paie une fraction de la dépense totale (exposée pour le chauffage de toutes les parties privatives (incluant notamment l'électricité, la conduite et l'entretien) au prorata des m² loués. De même, il paiera une fraction de la dépense totale (exposée pour la réfrigération de toutes les parties privatives) au prorata des m² loués.

Toutefois, si le **PRENEUR** n'a pas une installation conforme aux normes imposées par l'annexe technique, ou ne l'emploie pas dans des conditions normales pendant toutes les heures d'ouverture du Centre Commercial/Retail Park ou s'il n'a pas notifié les puissances maximales de chauffage et de réfrigération, sa quote-part par mètre carré sera calculée à raison de deux fois la moyenne des autres Preneurs jusqu'à ce qu'il ait fait constater à la Direction du Centre Commercial/Retail Park qu'il y a effectivement remédié.

De plus, la Direction du Centre Commercial/Retail Park a qualité pour faire majorer de 10 %, pendant le mois où cela aura été constaté, la quote-part d'un commerçant convaincu d'avoir laissé ou maintenu ouverte une (ou des) porte(s) mettant en communication son volume climatisé avec l'air libre.

Les dépenses d'eau privatives (contrats et consommations, impôts inclus) seront réparties ainsi qu'il est dit ci-après :

Si un **PRENEUR** dispose d'un compteur aisément sans échelle, pour lecture, seule sa consommation effective lui sera facturée.

La consommation totale des autres usagers ne disposant pas d'un compteur aisé à lire sans échelle sera partagée entre tous ceux qui disposeront d'au moins un "appareil" (ce mot signifiant ici tout robinet de puisage, cuvette de W.C., urinoir, lavabo, douche, machine, rampe d'arrosage, etc. effectivement raccordé à une seule arrivée d'eau pour utilisation) au prorata du nombre "d'appareils" existant dans les locaux de chacun d'eux, qu'ils utilisent ces appareils ou non. Toutefois, chaque "appareil" existant dans chacun des commerces suivants, sera considéré, du point de vue du partage de ces dépenses, comme équivalant :

- pour les commerces de teinturerie ou pressing : 35 "appareils"
- pour les commerces traitant des films photographiques : 30 "appareils"
- pour les commerces de restauration ou d'alimentation (bars inclus) : 15 "appareils"
- pour les commerces de coiffure et magasins dispensant des soins de beauté : 5 "appareils"

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z
Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE
Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr
Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce
Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France
Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France
Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031
BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)
N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

- pour les commerces de fleurs coupées : 5 "appareils"
- pour les autres magasins de surface totale supérieure à 500 m' : 2 "appareils"
- pour mémoire : tous les autres : 1 "appareil".

Ce système sera également employé en cas de doute sérieux sur les indications d'un compteur, faute d'éléments plus précis, mais il ne peut être utilisé pour des cas très particuliers (exemple : tunnels de lavage de voitures).

Les relevés des compteurs et la répartition des dépenses d'eau privatives pourront être confiés à un exploitant extérieur. Dans ce cas les frais correspondants seront inclus dans le coût de l'eau répartie, qu'il pourra facturer directement aux usagers.

16.3. Paiement des charges

Les charges communes et privatives sont payables par le **PRENEUR**, à titre provisionnel d'avance, soit chaque trimestre, aux termes des 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre soit le premier de chaque mois. Chaque provision sera égale au quart (provision trimestrielle) ou au douzième (provision mensuelle) du budget prévisionnel de l'année considérée.

Les charges refacturables, leur montant et la périodicité des provisions sont fixés par le **BAILLEUR** dans le respect de la réglementation en vigueur. Le montant provisionnel pour la première année du bail et la périodicité retenue sont indiquées aux **Conditions particulières CP Article 16**.

Le **BAILLEUR** ou son représentant fera ses meilleurs efforts afin que la régularisation des charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles soit effectuée chaque année au terme du premier avril et le décompte adressé au **PRENEUR** accompagné des justificatifs correspondants.

Les charges seront réglées au moyen de prélèvements automatiques de la même manière que le loyer (cf. **Article 6.3**. ci-dessus), et assujetties à la T.V.A. au taux en vigueur à chaque échéance.

16.4. Avance sur charges

Une avance permanente de trésorerie sur charges sera versée au **BAILLEUR** lors de la prise de possession des Locaux Loués par le **PRENEUR**, égale à trois mois de provision sur charges, calculée sur le budget prévisionnel. Ce montant versé lors de la prise de possession des Locaux Loués est précisée aux **Conditions particulières CP Article 16**.

Elle sera réajustée en plus ou en moins, en cours d'année civile, en considération du budget clos pour l'année précédente, pour être égale au quart dudit budget.

Elle sera restituée au **PRENEUR** lors du départ des lieux loués, après apurement de son compte. En cas de cession de fonds de commerce en cours de contrat, le Cessionnaire devant verser sa propre avance de trésorerie, le **PRENEUR** s'interdit de lui demander le remboursement de l'avance trésorerie effectuée par ses soins. Elle lui sera restituée par le **BAILLEUR** après apurement de son compte.

16.5. Extension éventuelle du Centre

En cas d'extension du Centre Commercial/Retail Park, le **BAILLEUR** conserve toute latitude, compte tenu de l'impossibilité pratique de déterminer les équipements techniques spécifiques à celle-ci à la date de signature des présentes, pour faire participer ou non les occupants de ladite extension aux charges communes actuellement définies pour l'ensemble immobilier.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

TITRE VII – LIVRAISON -TRAVAUX ET AMENAGEMENT - MISE EN EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES

CG ARTICLE 17 - LIVRAISON DES LOCAUX

17.1. Le **BAILLEUR** livrera au **PRENEUR** les Locaux, objet des présentes, dans l'état, selon les modalités, les prestations et la procédure définies en annexe des présentes ou par les stipulations du "Descriptif Technique et Cahier des Charges Preneur" ainsi que dans le corps du présent contrat.

Le **BAILLEUR** a l'obligation de tenir informé le **PRENEUR** des travaux réalisés dans les locaux Loués durant les trois dernières années ayant précédées la prise d'effet du présent Bail et des travaux prévisionnels envisagés pour les trois années suivant sa prise d'effet.

17.1. Obligations à la charge du PRENEUR conditionnant la remise des locaux

Le **BAILLEUR** ne sera tenu de livrer les locaux que :

- s'il est en possession, depuis au moins quinze jours, des plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux à la charge du **PRENEUR** et s'il les a agréés,

- après justification de la souscription des polices d'assurance nécessaires, pour la période des travaux d'aménagement et d'installation du **PRENEUR** ci-dessous , avec renonciation à recours contre le **BAILLEUR**, les entreprises et toutes les personnes intervenant sur le chantier du Centre Commercial/Retail Park, ainsi que leurs assureurs,

- après versement par le **PRENEUR** de toutes les sommes prévues aux différentes **Conditions particulières CP** du présent bail et dont le versement doit intervenir au plus tard lors de l'entrée dans les Lieux, ainsi que l'éventuelle provision au compte prorata visé aux **Conditions générales CG Article 19** et après remise de l'autorisation de prélèvement automatique prévue aux **Conditions générales CG Article 6**,

- plus généralement, après exécution de toutes les obligations mises à la charge du **PRENEUR** préalablement à la livraison des Locaux tant par le Bail que ses annexes.

17.2. Etat des lieux d'entrée

Lors de la livraison des Locaux Loués, il sera dressé entre **Les Parties**, en présence le cas échéant d'un Huissier de Justice dont les frais seront partagés par moitié entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**, un procès-verbal contradictoire, qui définira l'état des Locaux Loués. Au cas où le **PRENEUR** ne déférerait pas à la convocation du **BAILLEUR**, et si le **BAILLEUR** y avait convenance, il serait à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception et, dans le cas où cette nouvelle convocation resterait sans effet, un procès-verbal qui lui serait opposable serait dressé en l'absence du **PRENEUR**.

Ledit procès-verbal vaudra alors date de départ du bail. A défaut de procès verbal, le **BAILLEUR** pourrait invoquer la caducité du bail.

La délivrance des Locaux Loués ne pourra être refusée par le **PRENEUR** que si l'état des locaux rend impossible tout commencement de travaux d'aménagement.

CG ARTICLE 18 - TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

18.1. Le **PRENEUR** doit faire installer dans les Locaux Loués, dans les délais fixés aux **Conditions particulières CP Article 18**, tous les équipements (autres que ceux dus par le **BAILLEUR**) nécessaires à une bonne exploitation commerciale permanente dans le cadre de l'activité prévue aux **Conditions particulières CP Article 2.** et dont le descriptif figure en annexe du présent bail.

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local seront exécutés par le **PRENEUR**, à ses frais exclusifs, dans les conditions indiquées dans le Cahier des Charges, ci-après annexé s'il en existe un, après obtention des autorisations administratives nécessaires.

Ainsi, préalablement à l'exécution des travaux, le **PRENEUR** a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au **BAILLEUR** ou à son mandataire afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au Cahier des Charges s'il en existe un et sa compatibilité avec l'image du Centre Commercial. En cas de conformité et dans le respect dudit cahier, le **PRENEUR** devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligence et les terminer dans le délai défini aux **Conditions particulières CP article 18** du présent bail.

L'autorisation éventuelle du **BAILLEUR** à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. En conséquence, le **PRENEUR** s'engage à ne pas poursuivre le **BAILLEUR** et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier. Il est précisé que l'autorisation donnée par le **BAILLEUR** sera une autorisation de principe et en aucun cas le **BAILLEUR** ne garantit que les travaux à entreprendre (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du **PRENEUR** et dans les délais qu'il anticipe ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des Locaux Loués ou du Centre Commercial/Retail Park.

Le **PRENEUR** devra dans un but de sécurité, toujours tenir dégagées les têtes de réseau de protection incendie conformément aux règles fixées par la commission plénière des assurances de biens et de responsabilité (ex APSAD) contre l'incendie relatives aux installations d'extincteurs automatiques à eau dont il reconnaît avoir connaissance.

Le **PRENEUR** assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances.

Dans le cas où le **PRENEUR** n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai convenu, et n'aurait pas, ainsi, ouvert le local au public à cette date, il devra, sauf cas de force majeure reconnu, verser au **BAILLEUR**, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du loyer de base toutes taxes comprises, calculée prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés.

Le **PRENEUR** devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires et se conformer aux règlements en vigueur, notamment en matière de sécurité de façon à ce que la responsabilité du **BAILLEUR** ne puisse être recherchée en aucun cas.

18.2. Participation aux frais de signalétique du Centre Commercial/Retail Park :

L'installation de tout nouveau magasin ou de toute nouvelle enseigne dans le Centre Commercial/Retail Park pouvant rendre nécessaire la modification du matériel d'information de la clientèle, installé dans le Centre Commercial/Retail Park ou à l'extérieur, le **PRENEUR** concerné remboursera au **BAILLEUR** ou versera à toute Société ou Entreprise chargée des travaux correspondants, le coût de ladite modification, dans le cadre de son obligation de participation aux frais de signalétique du Centre Commercial/Retail Park dont dépendent les Locaux Loués.

CG ARTICLE 19 - COMPTE PRORATA

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

Le **PRENEUR** verse au **BAILLEUR**, à la date de signature du présent Bail, une provision au titre de sa participation dans les dépenses d'intérêt commun relatives aux chantiers des Preneurs et groupées dans le compte prorata.

Le montant de cette provision est fixé aux **Conditions particulières CP Article 19** ci-dessus.

En outre, le **PRENEUR** répondra des majorations de dépenses qui lui seraient imputables du fait de la non observation des prescriptions qui lui incombent.

CG ARTICLE 20 – OUVERTURE – NON OUVERTURE DU MAGASIN

20.1. Date d'ouverture du magasin

Le **PRENEUR** s'engage à ouvrir son exploitation commerciale à la date prévue aux **Conditions particulières CP Article 20**.

20.2. Non ouverture du magasin

L'ouverture du commerce au public à la date prévue constitue une condition essentielle du bail. Le **PRENEUR** s'oblige donc à verser au **BAILLEUR** une indemnité forfaitaire fixée aux **Conditions particulières CP Article 20**, par mètre carré loué et par jour de retard calendaire si son magasin n'est pas ouvert à la date fixée aux dites Conditions particulières.

Outre le versement de cette indemnité, si le **PRENEUR** n'a pas ouvert son commerce dans le délai d'un mois de la date prévue, le **BAILLEUR** pourra invoquer la résiliation de plein droit du bail, sans mise en demeure préalable et sans préjudice des dommages intérêts auxquels il pourrait prétendre.

TITRE VIII - CONDITIONS D'OCCUPATION – JOUISSANCE - EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES

CG ARTICLE 21 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le **PRENEUR** devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice des activités prévues dans le Local loué, de façon telle que la responsabilité du **BAILLEUR** ne puisse être recherchée en aucun cas. Le **BAILLEUR** ne peut répondre de leur non obtention.

Le **PRENEUR** s'engage à respecter toute réglementation relative à son activité et notamment celle concernant les transports de fonds et à prendre en charge tous les aménagements spéciaux qui pourraient s'avérer nécessaires.

CG ARTICLE 22 – REGLEMENTS

Le **PRENEUR** s'oblige à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, pendant toute la durée du bail, les dispositions actuelles ou futures des divers documents régissant le Centre Commercial/Retail Park, documents plus précisément définis à l'exposé du présent bail.

CG ARTICLE 23 - PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE COMMERCIAL/RETAIL PARK - PARTICIPATION FINANCIERE DU PRENEUR.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

23.1. La spécificité de l'exercice de l'activité commerciale au sein d'un Centre Commercial/Retail Park implique la mise en oeuvre de moyens collectifs en vue d'assurer, coordonner et favoriser la promotion, le développement, l'animation et la publicité du Centre Commercial/Retail Park.

Dans ce cadre, il est précisé que le **BAILLEUR** peut disposer de la faculté d'implanter ou de laisser implanter des kiosques et/ou de consentir et/ou laisser consentir des baux dérogatoires sur le mail ou les parties communes et/ou autoriser l'installation temporaire d'espaces de vente sur le parking du Centre Commercial/Retail Park. Le **PRENEUR** s'engageant par la prise à bail des Locaux Loués, dans ces hypothèses à supporter toute animation temporaire qui sera effectuée.

Le **PRENEUR** reconnaît cette nécessité et le bénéfice qui y est attaché pour sa propre exploitation et l'accepte, s'obligeant dès lors à prendre en charge sa quote-part des dépenses impliquées par la mise en oeuvre de ces moyens collectifs et ce quelle que soit la forme et le cadre juridique de sa participation.

23.2. Cet engagement prendra la forme:

a) de l'adhésion du **PRENEUR** à l'organisme constitué pour répondre de l'objet ci-dessus défini et ce quelle que soit sa nature juridique, du type de la Société Commerciale, de l'Association, du Groupement d'Intérêt Economique ou autres, le **PRENEUR** acceptant d'ores et déjà l'éventualité d'une substitution de toute structure nouvelle à celle existante à la date de signature des présentes, sous réserve que cette structure nouvelle corresponde à l'objet ci-dessus défini, du maintien de cette adhésion pour toute la durée du bail et de ses renouvellements et du règlement des cotisations ou appels de fonds émanant de cet organisme,

b) dans l'hypothèse de l'absence de constitution de cet organisme ou de dissolution de l'organisme existant à la signature des présentes, de règlement des appels de fonds qui seront émis pour répondre de l'objet défini au **23.1. des Conditions générales CG Article 23.** ci-dessus :

- sous la forme de charges sans qu'elles puissent se confondre avec celles visées aux **Conditions générales CG et Conditions particulières CP Article 16.** inhérentes à l'entretien du Centre Commercial/Retail Park et ce entre les mains du **BAILLEUR**,

- sous la forme d'une participation à la constitution d'un fonds marketing collecté et géré par le **BAILLEUR**,

- soit encore sous la forme d'une contribution au budget de fonctionnement de l'Organisme ci-dessus défini tel que l'Association des Commerçants du Centre Commercial ou le GIE, budget propre à l'objet défini au **23.1. des Conditions générales CG Article 23.**, lequel organisme géré par les commerçants du Centre Commercial adoptera les décisions propres à la réalisation de cet objet et percevra directement les contributions dans le cadre défini par l'article 1121 du Code Civil.

23.3. Dans l'hypothèse d'un retrait du **PRENEUR** de l'organisme défini au **23.1. des Conditions générales CG Article 23.** s'il existe ou de la dissolution de celui-ci, le **PRENEUR** s'engage à régler sa participation financière aux dépenses engagées en vue de la réalisation de l'objet défini audit article dont il a reconnu la nécessité et l'utilité, et ce sous la forme de la constitution du fonds marketing si ce régime a été adopté ou d'une contribution au budget de fonctionnement de l'Organisme ci-dessus défini, et ce indépendamment de son adhésion à cet organisme.

23.4. La gestion des fonds, qu'ils soient collectés sous la forme de la constitution d'un fonds marketing ou par une contribution au budget de fonctionnement de l'organisme tel que ci-dessus défini du type de l'Association ou du GIE n'impliquera aucune responsabilité du **BAILLEUR** au titre des campagnes propres à la réalisation de l'objet ci-dessus défini.

23.5. Les Parties conviennent enfin du caractère indispensable de la présence du **BAILLEUR** ou de son représentant tel que le gestionnaire du Centre Commercial/Retail Park au Bureau ou au Conseil d'Administration de l'organisme choisi ou substitué, lui conférant la qualité de membre de droit au sein de ces organes de représentation sociale et ce pour assurer une relation constante et optimale entre le **BAILLEUR** et l'organisme désigné.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

23.6. L'adhésion et la participation du **PRENEUR**, dont les montants sont indiqués aux **Conditions particulières CP Article 23.**, seront calculés quel que soit le mode de collecte des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet conformément à l'annexe jointe aux présentes.

CG ARTICLE 24 - EXPLOITATION DES LOCAUX

Le **PRENEUR** devra maintenir les matériels et stocks de marchandises en quantités et variétés suffisantes pour satisfaire à la destination du magasin telle qu'indiquée aux **Conditions particulières CP Article 2.** ci-dessus, et répondre du paiement des loyers et accessoires dus au titre du bail ainsi que de l'exécution de tous ses engagements.

Il devra maintenir le Local ouvert, chauffé ou réfrigéré et éclairé selon des horaires et dans des conditions conformes aux décisions prises par l'Association et/ou déterminées par le Règlement Intérieur sans pouvoir cesser de l'exploiter, même momentanément. Il s'oblige à se soumettre à toute règle sanctionnant le non-respect de ces décisions, si l'Association ou le Règlement Intérieur les institue.

Le **BAILLEUR** rappelle au **PRENEUR** qui lui en donne acte, que toutes formules de ventes portées à la connaissance du public et ayant pour objet de permettre au **PRENEUR** d'attirer la clientèle en lui proposant des prix inférieurs, soit à ses prix habituels, soit à des prix de référence, constituent une image de marque particulièrement dommageable au Centre Commercial/Retail Park tout entier si elles ne sont pas, soit organisées de façon concertée par l'Association des Commerçants, soit justifiées par des circonstances exceptionnelles et, dans ce cas, expressément autorisées par le représentant du **BAILLEUR**, et simultanément par l'administration compétente, conformément à la réglementation en vigueur.

Le **BAILLEUR** rappelle au **PRENEUR** que le strict respect du présent article constitue une condition essentielle de la bonne exécution du bail.

En outre, le **PRENEUR** s'engage à utiliser le nom ainsi que le sigle et le logo type du Centre Commercial/Retail Park dans toute publicité relative à son magasin dans ledit Centre Commercial/Retail Park.

CG ARTICLE 25 – INSTALLATION - AMENAGEMENT – ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES

25.1. Installation - Aménagement

25.1.1. Le **PRENEUR** devra communiquer au **BAILLEUR**, pour agrément préalable, ses plans et projets d'agencements. Le **BAILLEUR** se réserve le droit de refuser agencements et installations de matériels qu'il jugerait incompatibles, soit avec l'image du Centre Commercial/Retail Park, soit avec la sécurité du Centre Commercial/Retail Park, ou susceptibles d'affecter la solidité des structures.

Il est ici précisé que le **PRENEUR** s'interdit d'ores et déjà d'utiliser tout composant constitué d'amiante ou tout autre matériau prohibé pour la réalisation de ses aménagements et installations à l'origine ou en cours de bail ; en ce sens le **PRENEUR** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'ensemble des textes légaux ou réglementaires attachés à l'usage de tous matériaux dont la réglementation interdit l'usage .

Pour le cas où les matériaux mis en oeuvre par le **PRENEUR** seraient interdits par la législation et/ou les règlements en vigueur ou qu'il rentre dans leur composition de l'amiante et/ou des constituants prohibés, le **BAILLEUR** peut exiger du **PRENEUR** à tout moment et notamment à l'expiration des présentes, aux frais, risque et péril exclusifs de ce dernier, la démolition et/ou l'enlèvement des matériaux incriminés.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4, 1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

De la même manière, si les matériaux utilisés par le **PRENEUR** venaient à être interdits par une nouvelle législation ou réglementation, le **PRENEUR** fera son affaire personnelle et à ses frais exclusifs de toutes les conséquences qui pourraient en découler, tels notamment recherche, diagnostic, travaux d'élimination ou autres, et ce sans que le **BAILLEUR** ne puisse être recherché à ce titre.

25.1.2. Le **PRENEUR** devra se raccorder à ses frais aux installations communes prévues à cette fin dans le Centre Commercial/Retail Park.

25.1.3. Le **PRENEUR** est tenu de raccorder à ses frais son local au système d'installation d'extinction automatique à eau de type « sprinkler » du Centre Commercial/Retail Park, et d'y installer tout moyen de protection incendie en ce inclus extincteurs mobiles rendu nécessaire et conforme aux réglementations en vigueur.

25.1.4. Les commerces du Centre Commercial/Retail Park étant être pourvus de vitrines sur le mail, le **BAILLEUR** se réserve la possibilité d'imposer au **PRENEUR** dans les Locaux Loués des types déterminés de mobilier, matériel et agencements s'harmonisant avec la décoration des parties communes, notamment pour ce qui concerne les volets de fermeture.

25.1.5. Le **PRENEUR** s'oblige à communiquer au **BAILLEUR** le calendrier d'exécution des travaux de toute nature dont il aura la charge et ne pourra commencer à les exécuter qu'après accord du **BAILLEUR** sur ce calendrier et les modalités d'exécution.

25.1.6. Le **PRENEUR** ne pourra faire exécuter, dans les Locaux Loués, des travaux pouvant avoir des répercussions soit sur le gros oeuvre tels par exemple que percements de gros murs, de plancher ou de cloison séparative de locaux contigus, soit sur le chauffage, la réfrigération, ou les réseaux communs, soit sur les vitrines, enseignes et aménagements visibles de l'extérieur du Local, soit sur la sécurité du public sans le consentement préalable exprès et écrit du **BAILLEUR**. Plus généralement tous les travaux réalisés par le **PRENEUR** le seront dans la stricte observation des dispositions du Cahier des charges en annexe, lesquelles concernent aussi bien les travaux en cours de bail que les aménagements initiaux.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle en cours de bail, de son éventuel prolongation tacite et de ses potentiels renouvellements des modifications et mises en conformité de toutes les installations techniques existantes situées dans les Locaux Loués objet des présentes tel que défini dans le descriptif technique, rendues nécessaires par la réalisation de ses travaux d'aménagement. Il fera également son affaire personnelle de toutes modifications liées aux contraintes de sécurité : désenfumage, système de sécurité incendie, installation d'extinction automatique à eau de type « sprinkler » ainsi que d'alimentation en fluides, cette énumération n'étant pas exhaustive, et ce quel qu'en soit le fait générateur.

Pour tous les travaux réalisés dans les Locaux Loués par le **PRENEUR** et nécessitant la mise en place de palissades donnant sur les parties communes ou les parties à usage collectif en tout ou partie, le **PRENEUR** s'engage à respecter le type de palissades dont les caractéristiques précises sont visées et détaillées dans le cahier des directives propres au Centre Commercial/Retail Park relatif aux conditions de réalisation de travaux par le **PRENEUR**, étant précisé que les dispositions du cahier précité priment sur toute disposition attachée à la mise en place de palissades et insérée dans le cahier des charges et des prescriptions architecturales du Centre Commercial/Retail Park et/ou le règlement intérieur et/ou toute annexe aux présentes.

Dans l'hypothèse de non-respect par le **PRENEUR** des préconisations concernant la mise en place de palissade prévues dans le cahier précité ou toute annexe opposable au **PRENEUR**, le **BAILLEUR** se réserve le droit de mettre en place aux frais du **PRENEUR** toute palissade respectant ces préconisations et ce, sans que celui-ci puisse s'y opposer, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui. Par ailleurs, tout affichage ou publicité sur lesdites palissades sera réservé au **BAILLEUR**.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

25.2 - Entretien des Locaux Loués

25.2.1. Le **PRENEUR** devra maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres à son Local et souscrire auprès d'une entreprise qualifiée un contrat d'entretien conforme aux usages en vigueur pour les systèmes de traitement d'air et de désenfumage. Il veillera notamment à la protection contre le gel des tuyaux d'eau situés dans ses Locaux. Il devra faire entretenir, réparer (et couvrir par ses assurances de responsabilité) les canalisations (air, eau, électricité, écoulement, etc.) ne desservant que ses Locaux, jusqu'au point où elles desservent les locaux d'au moins un autre Preneur ou des locaux inoccupés.

25.2.2. Pour l'entretien et le contrôle permanent de son installation d'extinction à eau de type « sprinkler » et de protection contre l'incendie, le **PRENEUR** devra se conformer aux règles en vigueur et notamment les normes françaises et les normes européennes et suivant les cas celles de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances et de Dommages (A.P.S.A.D.).

Les contrôles des installations automatiques à eau seront effectués à l'initiative de la Direction du Centre Commercial/Retail Park. Les rectifications éventuelles dont ils révéleront la nécessité devront être exécutées aux frais du **PRENEUR**, par des entreprises agréées par la Direction du Centre Commercial/Retail Park.

25.2.3. Il fera également surveiller et vérifier à ses frais les installations diverses, notamment électriques, de ses locaux, selon les modalités et avec la périodicité prescrites par la réglementation applicable. Il souscrira, auprès d'un organisme certifié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances et de Dommages (A.P.S.A.D.) un contrat à cette fin. Il adressera au **BAILLEUR** une photocopie des rapports correspondants dans le mois qui suivra la réception de chacun d'eux.

25.2.4. Le **PRENEUR** devra maintenir les Locaux Loués et leurs abords immédiats en bon état d'entretien, de propreté et de fonctionnement. Il devra y effectuer à ses frais toutes les réparations nécessaires quelle que soit leur nature, y compris celles prévues à l'article 605 du Code Civil. Notamment l'obligation d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments vitrés et de leurs huisseries lui incombent.

25.2.5. Le **PRENEUR** supportera le coût des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil qui seraient occasionnées et/ou résulteraient d'un défaut d'exécution des réparations et obligations d'entretien contractuellement à sa charge.

25.2.6. Le **BAILLEUR** aura la possibilité d'accéder à tout moment aux Locaux Loués en vue de vérifier leur bon état d'entretien, de sécurité et de propreté et, en cas de carence du **PRENEUR**, il pourra faire exécuter aux frais du **PRENEUR** les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation nécessaires dans les conditions prévues à l'**Article 27** ci-après.

25.2.7. Le **PRENEUR** devra souffrir, par dérogation à l'Article 1724 du Code Civil, sans indemnité, ni remise de loyer, pendant toute la durée du bail, tous travaux, excéderaient-ils vingt et un jours, que le **BAILLEUR** estimerait devoir faire exécuter en vue de l'entretien, de la conservation, de l'amélioration de l'immeuble ou de la construction tels que surélévation, par exemple, et ce tant dans les Locaux Loués que dans d'autres parties du Centre Commercial/Retail Park ou de ses abords,.

Le **BAILLEUR** pourra également, par dérogation aux dispositions de l'Article 1723 du Code Civil, pendant le cours du bail, modifier la chose louée ainsi que ses dépendances ou accessoires, le tout sans indemnité et sans autorisation préalable du **PRENEUR**, uniquement en cas de préconisations administratives et de sécurité. Il se rapprochera du **PRENEUR** pour convenir des modalités d'intervention.

De son côté, le **PRENEUR** prendra ou fera prendre, à ses frais, toutes les dispositions nécessaires pour faciliter l'exécution de ces travaux et fera notamment place nette afin de les rendre possibles.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

25.2.8. Le **PRENEUR** s'interdit notamment d'installer toute enseigne hors de l'emprise privative de son magasin, par exemple perpendiculairement à celui-ci, au-dessus du mail.

CG ARTICLE 26 - RECOURS DIVERS

Le **PRENEUR** s'interdit tout recours en demande de diminution de loyers ou en demande d'indemnisation pour perte d'exploitation ou préjudice commercial, auprès du **BAILLEUR** du fait notamment de l'interruption dans le fonctionnement des réseaux, des appareils communs transporteurs ou élévateurs ou dans la distribution des fluides de toute nature, vols ou dégradations survenus dans les Locaux Loués ou les parties communes du Centre Commercial/Retail Park.

CG ARTICLE 27 - INOBSERVATION DES OBLIGATIONS

En cas d'inobservation par le **PRENEUR** des obligations mises à sa charge aux termes du bail ou de ses documents annexes, le **BAILLEUR** ou son Mandataire aura la faculté, huit jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation méconnue ou de faire réparer les conséquences de sa carence par toute personne de son choix, aux frais, risques et périls du **PRENEUR**. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Les frais engagés pour pallier la carence du **PRENEUR** seront automatiquement majorés de 15 % avec un minimum de 200 € à titre de pénalité. Cette pénalité sera reversée par le **BAILLEUR** au syndicat de copropriété ou à l'organisme de gestion et affectée à due concurrence au règlement des charges communes. Le minimum ci-dessus stipulé sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer minimum garanti stipulé au présent bail.

Le **BAILLEUR** se réserve en outre la faculté, dans ce cas, d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée, le délai de mise en demeure étant de huit jours pour les obligations autres que celles pour lesquelles la loi impose l'observation d'un délai d'un mois.

CG ARTICLE 28 - RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN DE JOUISSANCE

En fin de jouissance, le **PRENEUR** devra rendre les Locaux Loués en bon état d'entretien et réparations, un document descriptif contradictoire étant dressé lors de la restitution des clés sur convocation du **BAILLEUR** et si nécessaire en présence d'un huissier de justice, dont le coût de l'intervention sera réparti pour moitié entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**. Faute par le **PRENEUR** d'être représenté, lors de son établissement, il lui sera opposable.

En ce qui concerne les travaux d'installations, modifications, améliorations, aménagement effectués par le **PRENEUR**, le **BAILLEUR** aura le choix entre demander la remise des Locaux Loués en tout ou partie dans leur état lors de la prise à Bail par le **PRENEUR**, ou conserver en totalité ou en partie les travaux effectués par le **PRENEUR** sans indemnité.

CG ARTICLE 29 - NON CONCURRENCE

Le **PRENEUR** s'interdit, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements, de susciter ou d'exploiter directement ou indirectement, toute activité commerciale de même nature à une distance fixée aux **Conditions particulières CP Article 29**, à partir de la limite extérieure quelconque du Centre Commercial/Retail Park sauf pour celles qu'il exploite déjà dans ce périmètre à la date de la signature des présentes.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

TITRE IX - CESSION – DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR - LOCATION GERANCE - SOUS-LOCATION - DOMICILIATION

CG ARTICLE 30 – CESSION – DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR

30.1. Le **PRENEUR** ne pourra céder son bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce dans le Centre Commercial/Retail Park. L'acquéreur de l'intégralité du fonds de commerce sera soumis à l'agrément du **BAILLEUR** auquel la cession sera signifiée préalablement à sa réalisation.

Cette cession sera régularisée par acte authentique, auquel interviendra le **BAILLEUR**, et dont une expédition lui sera remise aux frais du **PRENEUR**.

Pendant TROIS (3) ans à compter de la prise d'effet de la cession, le Cédant sera responsable solidairement tenu, avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution du bail, notamment en ce qui concerne l'affectation donnée aux Locaux Loués et résultant des **Conditions Générales CG et Particulières CP Article 2.** ci-dessus. Le **BAILLEUR** devra tenir informé le cédant dès le premier mois d'impayé par le cessionnaire.

30.2. Le **BAILLEUR** bénéficiera, pendant toute la durée du bail ou de ses renouvellements, d'un droit de préférence à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

Pour permettre au **BAILLEUR** de faire jouer son droit de préemption, le **PRENEUR** devra lui communiquer au moins quarante-cinq (45) jours à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

La notification faite par le **PRENEUR** devra comporter, à peine de nullité, l'indication de l'état civil et de l'adresse du cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis de moins de trois mois, l'indication du prix de vente du fonds de commerce et les modalités de paiement du prix, l'évaluation du stock, l'énumération des contrats conclus par le Cédant en ce compris les contrats de travail avec identification des cocontractants, de manière générale toutes les autres conditions de la vente projetée. Le **BAILLEUR** devra informer le **PRENEUR**, dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision éventuelle d'user de son droit de préemption. Le **BAILLEUR** pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préemption. La date faisant foi sera celle d'expédition de la lettre de réponse éventuelle du **BAILLEUR**, et la notification du **PRENEUR** vaudra vente dans les conditions prévues par l'article 1589 du Code Civil.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le **BAILLEUR** avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le **PRENEUR** de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au **BAILLEUR** en même temps que la notification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et la personnalité des co-contractants pour que la notification soit valable.

Si la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale, le **BAILLEUR** pourra encore se substituer, ou substituer tout tiers de son choix, au cessionnaire, en notifiant sa décision au cédant dans le mois de la date prévue pour la signature de l'acte de cession.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE
6630 Z
Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE
Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr
Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce
Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France
Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France
Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031
BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi
70-9 du 02/01/70)
N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

Un état des lieux de sortie/entrée tripartite sera obligatoirement réalisé entre les parties le jour de la prise d'effet de la cession et/ou de la remise des clés par le **cédant** au **cessionnaire**, le **BAILLEUR** étant présent ou représenté par son Mandataire sur place et/ou par un Huissier de justice.

Les frais d'établissement de cet état des lieux de sortie/entrée, par le Mandataire du **BAILLEUR** et/ou par un Huissier de justice, seront partagés par moitié entre le **cédant** et le **cessionnaire**.

Il est convenu que ce droit de préemption ne s'appliquera pas en cas de cession du fonds de commerce par le **PRENEUR** à une personne physique ou morale bénéficiant d'un contrat de franchise ou d'un contrat de licence de marque avec les sociétés du Groupe EASY CASH.

CG ARTICLE 31 - SOUS-LOCATION - DOMICILIATION

Le **PRENEUR** ne pourra ni sous-louer, ni se substituer aucune personne physique ou morale dans les lieux loués, même à titre gratuit.

Toute domiciliation d'un tiers ou d'une Société autre que celle du **PRENEUR** dans les lieux loués est formellement interdite.

CG ARTICLE 32 - LOCATION GERANCE

Toute location-gérance est soumise à l'agrément du **BAILLEUR** auquel le contrat sera communiqué préalablement à sa signature, et devra comporter une clause de résiliation de plein droit en cas de cession du fonds de commerce.

TITRE X - ENVIRONNEMENT

CG ARTICLE 33 – AMIANTE - DTA

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent bien connaître les dispositions applicables en matière de protection des risques liés à l'inhalation d'Amiante, résultant du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié par les décrets n° 2001-840 du 13 septembre 2001, n° 2003-462 du 21 mai 2003 et n° 2011-629 du 3 juin 2011, codifiés aux articles R.1334 – 14 à 29 et R.1336-2 et suivants du Code de la Santé publique ainsi que de tous les textes subséquents.

Si nécessaire, selon la date de construction du Centre Commercial/Retail Park, dont dépendent les Locaux Loués, la fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante – DTA, sera visée en **Conditions particulières CP Article 33** du présent bail et copie sera annexée aux présentes

Dans cette hypothèse, le **PRENEUR** devra prendre connaissance des éléments et prescriptions contenus dans cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engager à les observer et à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les Locaux Loués, le tout de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

En cas de présence d'amiante, le **BAILLEUR** fera exécuter les contrôles périodiques, la surveillance du niveau d'empoussièrément et/ou les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante. Il prendra en outre en charge les coûts liés aux contrôles et vérifications périodiques des matériaux amiantés jusqu'à leur destruction. Le **PRENEUR** devra laisser libre accès aux lieux loués pour la réalisation de ces prestations.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE
Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce
Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France
Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France
Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

Il est rappelé que le **PRENEUR** sera tenu de supporter à ses frais exclusifs tous travaux de désamiantage rendus nécessaires par toute réglementation en vigueur, ou par l'Administration tant au titre des Locaux Loués que de son activité, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, le tout de telle sorte que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

CG ARTICLE 34 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS - ERP

Le **PRENEUR** est mis en possession dès avant la signature du présent bail l'Etat des Risques et Pollutions et ses annexes éventuelles, édicté par les articles L 125-5 à L 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, datant de moins de 6 mois, tel que visé aux **Conditions particulières CP Article 34** ci-avant et dont copie est annexé aux présentes.

CG ARTICLE 35 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - DPE

Conformément aux articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) et aux décrets d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, un diagnostic de Performance Energétique (le DPE) est visé aux **Conditions particulières CP Article 35** et copie est annexée aux présentes.

Les informations contenues dans le Diagnostic de Performance Energétique n'ont qu'une valeur informative.

Afin de permettre au **BAILLEUR** de produire et tenir à jour le dossier de Diagnostic de Performance Energétique prévu par les décrets susvisés, le **PRENEUR** s'engage si nécessaire à lui communiquer annuellement copie de l'intégralité des factures de consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz, fuel, etc.) des Locaux Loués.

Par ailleurs, le **PRENEUR** laissera le libre accès des Locaux Loués à tout technicien mandaté par le **BAILLEUR** à l'effet d'établir le DPE.

CG ARTICLE 36 - TERMITES ET AUTRES INSECTES XYLOPHAGES :

Si le Centre Commercial/Retail Park dont dépendent les Locaux Loués relève d'une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme et déclarée comme telle par arrêté préfectoral ou municipal, un état parasitaire (ou certificat de recherche de termites), conforme aux articles L 133-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation, sera visé aux Conditions particulières CP Article 36 et annexé aux présentes.

Le **BAILLEUR** conserve la charge des éventuels travaux préventifs ou d'éradication prescrits.

CG ARTICLE 37 - ANNEXE ENVIRONNEMENTALE:

Les Parties ont pour objectif commun de maintenir et améliorer la performance énergétique de l'Immeuble et de manière plus générale son impact sur l'environnement.

En conséquence, si les Locaux Loués présentent une surface supérieure à 2.000 m² et en application de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 » ayant créé l'article L125-9 du Code de l'Environnement et du décret d'application n° 2011-2058 du 30 décembre 2011, une Annexe Environnementale est visée aux Conditions particulières CP Article 37 et annexée aux présentes.

CG ARTICLE 38 : CONSOMMATION D'ENERGIE FINALE

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

Les articles L.174-1 et R.174-22 et suivants du Code de la construction et de l'habitation imposent aux propriétaires et locataires de bâtiments ou de parties de bâtiments qui disposent d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m² à destination autre qu'habitation ou qui appartiennent à un ensemble de bâtiments situés sur un même site dont la surface de plancher cumulée à destination autre qu'habitation est supérieure ou égale à 1.000 m² de :

1. réduire leur consommation d'énergie finale selon différents objectifs à atteindre pour l'année 2030, 2040 et 2050 ;
2. déclarer annuellement sur la plateforme dite « OPERAT », administrée par l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), les informations listées à l'article R.174-27 dudit code, afin de permettre au préfet territorialement compétent de contrôler le respect de l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale évoquée ci-dessus ;
3. se communiquer mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

L'Immeuble est concerné par ces dispositions.

En conséquence, les Parties décident expressément ce qui suit et de faire partager leurs engagements présentés ci-dessous par toutes les personnes avec lesquelles elles seront amenées à contracter dans le cadre de la gestion de l'Immeuble et de l'occupation des Locaux, et notamment avec le gestionnaire de l'Immeuble, les entreprises de maintenance et d'entretien, les entreprises qui réaliseront des travaux, les sous-locataires ou occupants éventuels des Locaux à quelque titre que ce soit :

38.1 Réduction de la consommation d'énergie finale de l'Immeuble :

Le Preneur s'engage, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, à agir conjointement avec le Bailleur, et à se conformer à ses instructions, en vue de mettre en œuvre toutes les actions (notamment tous travaux et/ou actions relatives à l'amélioration de la performance énergétique de l'Immeuble, à l'installation d'équipements, à l'adoption de comportements, concourant à une utilisation des Locaux et de l'Immeuble économe en énergie) visant à atteindre (ou à dépasser) les objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale de l'Immeuble définis par les textes précités, que ce soit dans leur version en vigueur à la date de signature du Bail ou de sa prise d'effet, ou dans leur version future, le cas échéant, ces objectifs pouvant être modulés suivant les conditions exposées aux articles L.174-1 et R.174-26 du Code de la construction et de l'habitation.

À cette fin, le Bailleur fera réaliser, si bon lui semble, un audit énergétique de l'Immeuble afin de connaître les actions précises à mener pour atteindre ces objectifs, modulés le cas échéant.

Un plan d'actions mentionnant les objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale de l'Immeuble et les actions à entreprendre par chacune des Parties pour les atteindre pendant la durée du Bail sera intégré par voie d'avenant à l'annexe du Bail relative au « Décret Tertiaire » (Annexe 10) dans les meilleurs délais ; Il comprendra un échéancier prévisionnel de réalisation et un plan de financement, le cas échéant.

Ce plan d'actions pourra révisé à tout moment à l'initiative de la Partie la plus diligente, notamment en fonction de l'atteinte éventuelle d'un ou plusieurs objectifs définis, de la progression des Parties vers l'atteinte de ces objectifs, de la modulation desdits objectifs, de la modification des obligations légales précitées, de la création de nouvelles obligations en la matière, le cas échéant.

À cet effet, le Bailleur pourra faire réaliser par le prestataire de son choix tout [nouvel] audit énergétique qu'il jugerait nécessaire notamment afin de définir de nouveaux objectifs entre les Parties, de mettre concrètement en évidence

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

les progrès effectués au regard des objectifs précédemment fixés, ou bien de disposer de nouvelles propositions d'actions à mettre en œuvre en vue d'atteindre les objectifs précédents et/ou nouveaux.

Indépendamment de la révision du plan d'actions évoquée ci-dessus, le Bailleur se réserve la faculté de dresser, à *tout moment*, un état de l'avancement du plan d'actions sur la période écoulée, notamment afin de s'assurer du respect de l'échéancier prévisionnel de réalisation précité.

En tant que de besoin, les Parties précisent que pour tous suivis des performances, travaux et/ou installations d'équipements visant à l'amélioration de la performance énergétique de l'Immeuble, le Preneur s'engage :

- à donner accès aux Locaux pour permettre leur réalisation sous réserve de respecter un préavis de 24 heures sauf urgence ;
- et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges correspondant aux travaux et équipements nouveaux, afin d'en optimiser la performance énergétique.

Le Preneur s'engage par ailleurs à configurer à ses frais, si nécessaire, les éléments d'équipement qu'il aurait installés dans les Locaux afin d'en optimiser la performance environnementale.

38.2 Déclaration sur la plateforme dite « OPERAT » des informations listées à l'article R.174-27 du Code de la construction et de l'habitation - Communication des données entre les Parties :

Le Bailleur, ou son mandataire, déclarera annuellement sur la plateforme « OPERAT », dans les délais et conditions fixés à l'article R.174-27 du Code de la construction et de l'habitation, les informations listées audit article et plus généralement toutes les informations qu'elle requière, notamment la consommation énergétique des Locaux répartie par typologie d'énergie, l'activité exercée dans les Locaux, durant l'année civile précédente, précision étant faite que les données collectées par cette plateforme sont anonymisées.

Dans cette optique, le Preneur autorise expressément le Bailleur, ou son mandataire, à recueillir ces données directement auprès de ses fournisseurs et à accéder aux informations et appareils de mesures des Locaux, le cas échéant (Annexe ___), et s'engage à renouveler expressément cette autorisation en cas de changement de fournisseur(s), sans que le Bailleur, ou son mandataire, n'ait à en faire la demande.

La communication entre les Parties des consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont chacune assure l'exploitation, prévue à l'article R.174-28 du Code de la construction et de l'habitation, sera réalisée par l'intermédiaire de la consultation par les Parties des données renseignées par le Bailleur, ou son mandataire, sur la plateforme « OPERAT ».

Dans l'hypothèse où l'Immeuble serait soumis au statut de la copropriété, la collecte et la transmission sur la plateforme « OPERAT » des données relatives à ses parties communes seraient assurées par le syndic.

38.3 Confidentialité :

Les Parties s'engagent à préserver la confidentialité des informations recueillies et échangées dans le cadre de la conclusion et pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, et à demander le respect de cette confidentialité à tout tiers détenant des informations à cet égard.

Toutefois, (i) toutes les informations qui seraient demandées dans le cadre d'une procédure judiciaire pourront être communiquées, après notification préalable à l'autre Partie, et (ii) la confidentialité ne s'étendra pas aux actions de communication interne ou externe menées par l'une ou l'autre Partie concernant sa politique générale d'amélioration

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE
6630 Z
Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE
Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr
Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce
Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France
Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France
Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031
BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi
70-9 du 02/01/70)
N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

de sa performance environnementale, étant néanmoins convenu que chacune des Parties s'oblige à solliciter l'accord préalable de l'autre si dans le cadre de ces actions elle souhaite communiquer des données chiffrées recueillies et/ou l'identité de l'autre Partie.

38.4 Sanctions :

Chacune des Parties déclare être parfaitement informée des sanctions prévues par l'article R.185-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de non-respect des obligations légales précitées.

Les dispositions de l'article R.185-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rappelées ci-dessous :

« I.-En cas d'absence non justifiée de transmission sur la plateforme numérique, par le propriétaire et, le cas échéant, par le preneur à bail assujetti à l'obligation mentionnée au I de l'article R. 174-23, des informations mentionnées à l'article R. 174-27, dans le délai fixé à ce même article, le préfet compétent au regard de la localisation des bâtiments, des parties de bâtiments ou de l'ensemble des bâtiments peut mettre en demeure le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail, de respecter ses obligations dans un délai de trois mois. Il notifie à l'assujetti, dans le cadre de cette mise en demeure, qu'en l'absence de transmission de ces informations dans le délai prévu, il sera procédé à la publication, sur un site internet des services de l'Etat, du document retraçant les mises en demeure restées sans effet.

II.-En cas de non-respect non justifié de l'un des objectifs prévus au 1° ou 2° de l'article R. 174-23, le préfet compétent au regard de la localisation du bâtiment, de la partie de bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments peut mettre en demeure les assujettis d'établir un programme d'actions respectant leurs obligations et de s'engager à le respecter. Ce programme d'actions, établi conjointement par le propriétaire et, le cas échéant, le ou les preneurs à bail, mentionne les actions dont chacune des parties est responsable et comprend un échéancier prévisionnel de réalisation et un plan de financement. Il est soumis au préfet pour approbation.

À défaut de transmission du programme d'actions dans un délai de six mois après sa première mise en demeure, le préfet peut mettre en demeure individuellement le propriétaire et, le cas échéant, le preneur à bail d'établir chacun leur programme d'actions, en conformité avec leurs obligations respectives, dans un délai de trois mois, en précisant à chacun d'entre eux que, si le programme d'actions n'est pas transmis dans le délai prévu, il sera procédé à une publication sur un site internet des services de l'Etat du document retraçant les mises en demeure restées sans effet. Chaque programme d'actions est soumis au préfet pour approbation.

En l'absence, non justifiée, de dépôt d'un programme d'actions auprès du préfet à la suite de cette seconde mise en demeure, celui-ci peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et à 7 500 euros pour les personnes morales. L'amende administrative est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

III.- Lorsque l'assujetti ne se conforme pas au programme d'actions approuvé par le préfet, celui-ci peut engager une procédure contradictoire à l'issue de laquelle un constat de carence peut être établi.

La carence de l'assujetti est prononcée par un arrêté motivé du préfet qui prévoit sa publication sur un site internet des services de l'Etat. Sur ce fondement, le préfet peut prononcer une amende administrative au plus égale à 1 500 euros pour les personnes physiques et 7 500 euros pour les personnes morales, proportionnée à la gravité des manquements constatés. L'amende administrative est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

IV.- Les sanctions prévues au I, au deuxième et au troisième alinéas du II et au deuxième alinéa du III sont mises en œuvre dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration. »

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

En conséquence, chacune des Parties s'engage à supporter intégralement ces sanctions (i) si elle ne respecte pas ses obligations issues du plan d'actions susmentionné visant à atteindre les objectifs légaux, éventuellement modulés, de réduction de la consommation d'énergie finale de l'Immeuble, ou (ii) si elle ne transmet pas, dans les délais fixés ci-dessus, les informations à communiquer à la plateforme « OPERAT », le tout de façon que la Partie non défaillante ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

En conséquence, chacune des Parties s'engage à supporter intégralement ces sanctions (i) si elle ne respecte pas ses obligations issues du plan d'actions susmentionné visant à atteindre les objectifs légaux, éventuellement modulés, de réduction de la consommation d'énergie finale de l'Immeuble, ou (ii) si elle ne transmet pas, dans les délais fixés ci-dessus, les informations à communiquer à la plateforme « OPERAT », le tout de façon que la Partie non défaillante ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Par ailleurs, le Preneur garantira et relèvera indemne le Bailleur de toute sanction prononcée à l'encontre du Bailleur en raison d'un manquement du Preneur à ses obligations.

En outre, le non-respect par le Preneur des obligations issues des stipulations relatives aux déclarations annuelles ou du plan d'actions précité pourront constituer, si bon semble au Bailleur, un motif de mise en jeu de la clause résolutoire du Bail ou bien une faute d'une gravité suffisante pour justifier le refus de renouvellement du Bail et l'absence de versement d'une indemnité d'éviction, le cas échéant.

TITRE XI - CLAUSE RESOLUTOIRE – REFUS DE RENOUVELLEMENT – PENALITES – INDEMNITES D'OCCUPATION

CG ARTICLE 38 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'en cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer, de rappel de loyer dû après fixation amiable ou judiciaire, de supplément dû au titre de réajustement de la clause loyer variable, du dépôt de garantie ou de toute sommes par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des charges et accessoires ou avances sur charges, de l'indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les Locaux en application de l'article L. 145-28 du Code de Commerce ou de l'article 1342-3 du Civil et plus généralement de toutes sommes qui seraient dues au **BAILLEUR** par le **PRENEUR**, quelle que soit l'origine de cette dette en ce compris toute somme en exécution d'une décision judiciaire, ou encore en cas d'inexécution par le **PRENEUR** d'une quelconque des obligations mise à sa charge au titre du présent bail et/ou ses annexes, en particulier celles des **Conditions générales CG Article 42** relatives à la lutte anti blanchiment, et après expiration d'un délai d'un mois suivant sommation notifiée par voie extra judiciaire d'exécuter l'obligation méconnue ou commandement de payer restés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au **BAILLEUR** et ce, même en cas d'exécution par le **PRENEUR** postérieurement à l'expiration du délai ci-dessus

L'acquisition par le **BAILLEUR** de la présente clause résolutoire ne mettra pas fin aux obligations du **PRENEUR** et notamment à celle de payer les loyers et charges échus non réglés.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au **BAILLEUR** sans préjudice de tous dommages et intérêts.

CG ARTICLE 39 - REFUS DE RENOUVELLEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE

Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France

Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

Le **BAILLEUR** sera fondé à refuser au **PRENEUR** le renouvellement du bail sans lui verser d'indemnité d'éviction dans les cas prévus à l'article L. 145-17 du Code de commerce et en particulier en cas d'inexécution par le **PRENEUR** des dispositions des **Conditions générales CG Article 42** du présent bail relatives à la lutte anti blanchiment.

L'infraction commise pourra être invoquée si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du **BAILLEUR** d'avoir à la faire cesser.

CG ARTICLE 40 - INTERETS DE RETARD ET AUTRES PENALITES

Toute somme non réglée par le **PRENEUR** à sa date d'exigibilité portera intérêt depuis cette date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif, après mise en demeure RAR demeurée infructueuse plus de huit jours. Cet intérêt sera égal au taux de l'intérêt légal applicable à l'année considérée majoré de cinq points.

Le **PRENEUR** sera en outre redevable de tous les frais contentieux résultant de son retard, et en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au **BAILLEUR**, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter du fait de sa défaillance dans ses obligations.

Au cas où le **PRENEUR** n'aurait pas réglé dans les conditions et aux dates prévues les honoraires, contributions diverses, remboursements, primes, etc. mis à sa charges par les présentes et leurs annexes, et si le **BAILLEUR** en avait fait l'avance, ladite avance porterait intérêt au profit du **BAILLEUR** au taux indiqué ci-dessus.

CG ARTICLE 41 - INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation, à la charge du **PRENEUR**, en cas de non délaissement des Locaux, libres de tous mobiliers, matériels et occupation, après résiliation de plein droit, judiciaire, conventionnelle ou expiration du bail, est fixée à un pour cent (1 %) du loyer annuel facturé et indexé de la dernière année de location, par jour calendaire jusqu'à la reprise du local par le **BAILLEUR** et augmenté des charges, impôts et taxes exigibles au titre du bail, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être demandés en justice par le **BAILLEUR**.

TITRE XI - DISPOSITIONS DIVERSES

CG ARTICLE 42 – LUTTE ANTI BLANCHIMENT

Le **PRENEUR** s'engage à respecter les textes législatifs et réglementaires relatifs à l'identification des clients ("know your customer") dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et aux délais de paiement, et en règle générale applicables à sa qualité et/ou à ses activités et s'engage ainsi à transmettre sans délai au **BAILLEUR** et par les modalités de transmissions usuels, les éléments d'information et de documentation relatifs à son identification (notamment par la production, pour les personnes morales de la copie des statuts, extraits k-bis, liste des associés, et pour les personnes physiques de la copie de la carte d'identité) et, le cas échéant, de tout bénéficiaire effectif de la relation d'affaires, ainsi que tout document nécessaire à l'exécution des obligations de vigilance en application des dispositions des articles L. 561-5 et suivants du Code monétaire et financier.

CG ARTICLE 43 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Dans le cadre du présent Bail, le **BAILLEUR** traite des informations relatives à **Monsieur Yan GOMEZ**, communiquées par **Monsieur Yan GOMEZ** au **BAILLEUR** afin de lui permettre d'exécuter ses obligations en vertu du présent Bail. Ces informations constituent des « données personnelles ».

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE
Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce

Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France
Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France
Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL



PRENEUR : EASY CASH

Locaux sis : ZAC Mistral 7 – Mistral Park – Avenue Pierre Bérégovoy 84000 AVIGNON

Réf CODA : MIST

Le **BAILLEUR** traite ces données personnelles conformément à sa Notice Protection des données accessible en ligne via le lien suivant <https://data-privacy.realestate.bnpparibas>.

La Notice Protection des données contient l'information légalement requise à l'égard de **Monsieur Yan GOMEZ** en ce qui concerne le traitement de ses données personnelles par le **BAILLEUR** dans le cadre du Bail, et notamment des explications sur les droits de **Monsieur Yan GOMEZ** (notamment ses droits d'accès, de rectification d'opposition au traitement à des fins de prospection et un droit de donner des directives relatives à l'utilisation de vos données à caractère personnel après votre décès ainsi que, dans certaines circonstances, un droit à l'effacement, à la limitation du traitement, à la portabilité des données et un droit de s'opposer à d'autres formes de traitement) et les obligations du **BAILLEUR** à cet égard.

CG ARTICLE 44 - INDIVISIBILITE DU BAIL – IMPREVISIBILITE

Le bail est stipulé indivisible au bénéfice exclusif du **BAILLEUR** ; en cas de co-preneurs, l'obligation de ceux-ci sera réputée indivisible et solidaire.

Les Parties acceptent de supporter toutes les conséquences de tout changement de circonstances imprévisible ou imprévu lors de la conclusion du présent Bail, et renoncent ainsi expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

CG ARTICLE 45 – FRAIS – HONORAIRES - FORMALITES

Le **PRENEUR** s'oblige à s'acquitter à la signature du présent bail au bénéfice du **BAILLEUR**, d'une somme forfaitaire telle que définie aux conditions particulières, dont quittance au titre de sa participation aux frais et honoraires d'une part de rédaction des présentes et/ou d'autre part d'assistance administrative attachée à toute déclaration de travaux transmise et élaborée par le **PRENEUR**.

Ces frais et honoraires tels que stipulés aux conditions particulières s'entendent hors taxes et seront majorés de la T.V.A. en vigueur à la date de signature du présent bail.

En outre, toute formalité qui serait la suite du présent contrat serait effectuée aux frais du seul **PRENEUR**

CG ARTICLE 46 - ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE - JURIDICTIONS

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :
- le **BAILLEUR**, en son siège social,
- le **PRENEUR**, en son siège social.

Le présent contrat est soumis au droit français et les juridictions compétentes sont celles du lieu de situation de l'immeuble

Fait à la date d'émission du certificat numérique DocuSign.

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros - 300 794 278 RCS Nanterre - Code APE 6630 Z

Siège social : 50 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - FRANCE
Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 23 - www.reim.bnpparibas.fr

Carte professionnelle : Transaction sur immeubles et fonds de commerce
Gestion immobilière N° CPI 9201 2018 000 025 268 délivrée par la CCI Paris Île-de-France
Garantie Financière : BNP PARIBAS CAPI – 8/12 rue Sainte Cécile - 75450 PARIS cedex 09 - France
Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille - N° GP 07 000031

BNP Paribas Real Estate Investment Management France est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70)

N° ADEME : FR200182_03KLJL

N° ADEME : FR200182_03KLJL

