

**BAIL COMMERCIAL  
DU DOMAINE PRIVE DE LA VILLE D'AVIGNON**

**Entre**

**La Ville d'AVIGNON** représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire** agissant ès-qualités, en vertu de la délibération n° 2 en date du 4 juillet 2020, elle-même représentée par Monsieur Joël PEYRE, Conseiller Municipal, en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions en date du 19 août 2020 reçu en Préfecture le 26 août 2020, et spécialement habilité en vertu de la décision n°24-0022 en date du 1<sup>er</sup> février 2024,

**ci-après dénommée "le Bailleur",  
d'une part,**

**Et**

**Madame EVRARD Christine, entrepreneur individuel, immatriculée sous le SIREN 395006455 et domiciliée au 159 impasse du clos Sainte Catherine – SORGUES (84700)** habilitée à signer les présentes,

**ci-après dénommée "la Locataire",  
d'autre part,**

Vu le Code de commerce, articles L.145-1 et suivants  
Vu la LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 dite Loi PINEL  
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, article L2221-1  
Vu le bail commercial signé en date du 30 janvier 2006

***IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :***

Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier formant le CENTRE ARTISANAL DE LA MANUTENTION, à AVIGNON (84000), comprenant plusieurs locaux attribués à des artistes

Considérant que Madame EVRARD est titulaire depuis 2006 d'un contrat de location commerciale portant sur un local au Centre Artisanal de la Manutention,  
Considérant que la date d'échéance du précédent contrat de bail n° CO20060007 ayant été atteinte, et la locataire souhaitant modifier la périodicité de facturation,

***CECI ETANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :***

Il a été convenu d'établir un nouveau bail commercial encadrant les modalités d'occupation ainsi que les droits et obligations de chacune des parties.

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, au Locataire qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du code de commerce, aux dispositions non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, et aux conditions ci-après.

**Article 1<sup>er</sup> - DESIGNATION DES LOCAUX**

Les locaux loués sont situés dans l'immeuble situé au 4 rue des escaliers Ste Anne à AVIGNON (84000) et **référéncé J05007/J05029**, d'une surface de **93 m<sup>2</sup>**, comprend :

- Un local principal au premier étage partie nord, comportant un atelier principal, une mezzanine
- Une cave
- Des sanitaires.

(cf. annexe 1)

Le bien faisant l'objet du bail est situé sur la parcelle cadastrée section DK n°1118 pour une contenance de 1 824 m<sup>2</sup>.

La Locataire déclare en avoir une parfaite connaissance pour les occuper déjà.

Tels que ces locaux se poursuivent et comportent, avec toutes leurs dépendances, sans qu'il soit besoin de plus ample désignation.

## **Article 2 – DUREE**

### **2-1 DUREE**

Le présent bail est consenti est accepté pour une durée de **neuf années entières et consécutives**, débutant le 1<sup>er</sup> Février 2024, date de prise d'effet du bail renouvelé.

### **2-2 CONGÉS**

Conformément aux dispositions des articles [L 145-4](#) du Code de Commerce, la Locataire a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, **au moins six mois à l'avance**, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles [L 145-18](#), [L. 145-21](#), et [L. 145-24](#) du Code de Commerce, afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

## **Article 3 – DROIT AU RENOUVELLEMENT**

La Locataire bénéficie du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail. Le Bailleur devra adresser au locataire plus de six mois avant l'expiration du présent bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du Bailleur dans le délai sus-indiqué, la Locataire devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement et ce exclusivement par voie d'huissier.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement du Locataire dans les délais et formes sus-indiquées, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée de 9 ans. Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé devra être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

## **Article 4 – DESTINATION DES LIEUX LOUES – ACTIVITES AUTORISEES**

Le Bailleur autorise la Locataire à exercer dans les locaux loués, par lui-même, paisiblement, de façon continue et à l'exclusion de toute autre, les activités suivantes :

- Restauratrice d'œuvre d'art, musée monuments historiques, décoration d'intérieur

La Locataire n'est autorisée à réaliser que les activités formellement autorisées ci-dessus. **Toute autre activité est exclue.**

## **Article 5 – ADJONCTION D'ACTIVITEES**

Tout ajout d'activité, autre que celles énoncées à l'article 4, qu'elle soit connexe ou complémentaire, doit faire l'objet d'une demande par écrit au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, et ne sera autorisée que si validée par les services compétents de la Ville.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

## **Article 6 – LOYER**

### **6-1 LOYER**

Dans le cadre spécifique de l'action de la Mairie d'Avignon pour aider à la revitalisation de son commerce intra-muros, le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer mensuel** en principal de **659,55€ (SIX CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES)**

Les loyers et accessoires sont payables **mensuellement et d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois** et pour **la première échéance le 1<sup>er</sup> avril 2024**, compte-tenu de l'émission du titre de recette trimestriel portant sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 mars 2024.

Les titres de recettes seront payables auprès de la Trésorerie Municipale d'Avignon sise Cité Administrative - Avenue du 7<sup>ème</sup> Génie - BP 313 - Bât. 5 - Entrée « U » - 84098 AVIGNON Cedex 9.

### **6-2 INDEXATION DU LOYER**

Le loyer sera révisé chaque année à date anniversaire du présent bail soit au 1<sup>er</sup> février de l'année N+1 en fonction de la variation à la hausse de l'indice national des loyers commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de référence est celui du **2<sup>ème</sup> trimestre 2023 soit 131,81**.

Si l'indice correspondant à la date anniversaire de l'année en cours n'était pas encore connu, un loyer provisoire serait calculé par application de la variation constatée entre l'indice de référence et le dernier indice publié, puis une régularisation pratiquée lors de la publication de l'indice suivant. Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics.

A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie judiciaire.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

### **6-3 TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA)**

Ce loyer de base s'entend sans TVA. Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, la Locataire supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Locataire s'oblige expressément.

## **Article 7 - DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Locataire, celui-ci avait versé au Bailleur la somme de 894 € (HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS).

Cette somme sera conservée pendant toute la durée du bail, et jusqu'à son expiration, en garantie du règlement de toutes sommes que la Locataire pourrait devoir au Bailleur à sa sortie.

Cette somme ne produira pas d'intérêts au profit du Locataire.

A l'expiration du bail, en fin de jouissance et après déménagement et remise des clés, cette somme sera restituée au Locataire sous un délai de 3 mois, après et sous réserve du parfait paiement de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités et sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment du fait des dégradations commises par la Locataire et des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en état locatif des locaux, sommes et frais de remise en état.

Lors de chaque révision du loyer, ce dépôt de garantie sera, si bon semble au Bailleur, réajusté proportionnellement au nouveau prix du loyer, et dans les mêmes conditions, pour demeurer toujours égal à 1 mois de loyer.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au locataire, ledit dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

## **Article 8 – CHARGES IMPOTS ET TAXES**

### **8-1 CHARGES**

**La Locataire fait son affaire personnelle des abonnements et consommations d'eau, d'électricité et de gaz, ainsi que des frais de téléphonie et internet.**

### **8-2 IMPOTS ET TAXES**

La Locataire supportera la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)**, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage – selon la quote-part attachée aux locaux loués et l'impôt foncier.

La taxe foncière sera à la charge du Bailleur.

## **Article 9 – ASSURANCES**

La locataire s'engage à souscrire auprès d'une compagnie solvable de son choix une assurance pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf, les explosions, les dégâts des eaux, le gel, le vol, le bris de glace ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers.

La locataire prendra en outre une assurance responsabilité civile exploitation couvrant son activité, ainsi que toutes les assurances qui pourraient s'imposer à lui ou qu'il jugerait utile (telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation).

Il ne pourra exercer aucun recours contre la Ville, notamment en cas de trouble de jouissance, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Les polices d'assurance du locataire devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties qui seront souscrites par le locataire, à tout recours contre le bailleur et ses assureurs.

La police d'assurance et la justification du paiement des primes d'assurances devra être transmise par le locataire lors de l'état des lieux entrant, (*annexe 2*) puis chaque année au Service Administration de l'Immobilier.

**La Locataire s'engage à informer par écrit son assureur ainsi que le Bailleur, dans les 48 heures, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il ne résulte aucun dégât apparent.**

## **Article 10 – CONDITIONS GENERALES**

La Locataire entretient en bon état de propreté les locaux mis à disposition et assure les réparations locatives.

La locataire s'engage à faire son affaire personnelle de l'application de tous les règlements administratifs et de police existants ou à intervenir qui pourraient être nécessaires à l'exercice de son activité.

La Locataire s'engage à ne pas troubler la tranquillité du voisinage et à faire respecter par tous ceux qui seront amenés à fréquenter les lieux, une stricte observation des règlements en vigueur de manière à ne susciter de la part des autres occupants de l'immeuble ou des voisins, aucune plainte pour quelque motif que ce soit.

La Locataire s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou aux immeubles voisins de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

La Locataire fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués.

La Locataire s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués.

La locataire s'engage à n'apposer sur la façade de l'immeuble ni panneau ni banderole, ni affiche, en dehors bien sur des plaques habituelles pour signaler les occupants des lieux.

La Locataire laissera pénétrer dans les lieux, chaque fois que cela sera nécessaire les représentants de la Ville d'Avignon.

## **Article 11 – TRAVAUX – ENTRETIEN - REPARATIONS**

Le Bailleur assurera uniquement les réparations sur le clos et le couvert et les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

## **11-1 TRAVAUX**

La Locataire ne pourra pas effectuer, sans l'accord préalable écrit du Bailleur, de travaux entraînant démolition ou construction de locaux, percement des murs, poutres ou planchers, création d'ouverture, cloisonnement ou changement de distribution. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés, sous la surveillance de la direction des Bâtiments de la Ville, par un professionnel reconnu et dans les règles de l'art.

Il est interdit au locataire de modifier les installations électriques, chauffage et plomberie des locaux.

La Locataire supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Tous les embellissements, améliorations, constructions et installations faites par la Locataire en cours de bail deviendront, en fin de jouissance, la propriété du Bailleur, sans indemnité de sa part. Le Locataire ne pourra reprendre aucun matériel ou élément qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

La Locataire souffrira sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants des réparations urgentes, même si les travaux excèdent 21 jours.

## **11-2 ENTRETIEN ET REPARATIONS**

La Locataire aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Les réparations locatives sont celles définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987 annexé au bail.

La Locataire s'engage à ce qu'il ne soit fait aucune dégradation ou détérioration quelconque, que ces locaux soient tenus en bon état d'entretien, de réparations locatives et de propreté.

La locataire répondra des dégradations survenues dans les locaux et aura l'obligation d'informer immédiatement la Ville de tout sinistre et dégradation se produisant dans l'immeuble.

De plus, la Ville ne garantit en aucun cas le locataire contre les vices non apparents de l'immeuble constitutifs le cas échéant de dommages matériels et corporels.

## **11-3 DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

S'agissant du renouvellement du bail commercial, la Locataire considère avoir connaissance de l'état énergétique de l'immeuble et des locaux qu'elle occupe depuis plus de 17 ans.

### **Article 12 – ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux contradictoire a été dressé le 12 mars 2024 à l'occasion du renouvellement du bail commercial (cf. annexe 3).

Un état des lieux de sortie sera établi en fin de bail, lors de la restitution des locaux, et les clés remises en main propre aux agents de la Direction de l'Immobilier.

Dans l'hypothèse où l'état des lieux de sortie mentionnerait l'existence de réparations, remise en état ou charges d'entretien incombant aux locataires, comme dans celle où les locataires ne se présenteraient pas au jour de l'établissement de l'état des lieux de sortie ou refuseraient de signer cet état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations et un titre de recette équivalent à ce montant sera émis à l'encontre du Locataire.

### **Article 13 – CESSION, SOUS-LOCATION, TRANSMISSION**

#### **13-1 CESSION**

La Locataire ne pourra céder son droit au présent bail sans accord écrit du Bailleur, sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Si elle est acceptée, cette cession devra être signifiée au bailleur dans les termes de l'article 1690 du code civil.

En cas de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société ou de transmission du droit au bail dans le cadre d'une des opérations visées par l'article L145-16 alinéa 2 du code de commerce, la Locataire restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, des loyers, charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du bail.

Cette clause de solidarité et d'indivisibilité devra être rappelée dans tout acte de cession.  
Néanmoins, cette solidarité peut être substituée par une caution bancaire équivalente et actionnable à première demande.

Conformément, à l'article L145-16-2 du code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que pendant trois ans à compter de la prise d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la date de naissance de la créance.

Il sera remis au Bailleur, sans frais dans les 10 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, un exemplaire original enregistré des cessions, pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

En cas de vente des locaux par le Bailleur, la locataire bénéficie d'un droit de préemption en vertu de l'article L145-46-1 du code de commerce.

### **13-2 SOUS LOCATION**

La Locataire s'engage à ne pas sous-louer tout ou partie des locaux, ni à mettre son fonds en location-gérance, sauf accord écrit préalable du Bailleur, sous peine de résiliation du bail.

La demande d'autorisation devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au Bailleur, et indiquant de façon détaillée l'identité et la qualité du Sous-locataire et les modalités de la sous-location envisagée telles que notamment, montant du sous-loyer, surface, durée etc.

Toute sous-location, dans l'hypothèse où elle aura été autorisée par le Bailleur, devra être réalisée par un acte écrit auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir par acte extrajudiciaire délivré quinze jours ouvrés au moins avant la date retenue pour la signature, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçue par le Bailleur dans le même délai.

Un original de l'acte de sous-location, devra être signifié dans le mois de la sous-location autorisée à peine de nullité de ladite sous-location.

### **13-3 FUSION, SCISSION, TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE OU APPORT D'ACTIF**

En cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine ou en cas d'apport à une société, le Bailleur sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport d'actif pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail. En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister en un engagement solidaire personnel ou en un cautionnement de chaque associé.

Le Bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du code de commerce.

### **Article 14 – VIE DU CONTRAT**

Pour toute question en lien avec le contrat ou avec les locaux mis à disposition, la Locataire est invité à écrire à l'adresse mail suivante : [contact.immo@mairie-avignon.com](mailto:contact.immo@mairie-avignon.com).

### **Article 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'inexécution d'une seule de ses clauses, ou en cas de violation des dispositions imposées au locataire par les textes réglementaires et légaux, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice et ce même dans le cas d'un paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où la Locataire se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel.

## **Article 16 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS<sup>1</sup>**

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer la locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien l'informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

Un état des risques, fondé sur des informations mises à disposition par Monsieur le Préfet du Département, est annexé à la présente convention (*cf. annexe 4*).

## **Article 17 – MODIFICATION, COMPLEMENTS**

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution du présent Bail, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

## **Article 18 - LITIGES, RECOURS ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

En cas de litige, né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les parties s'engagent à rechercher en priorité une **solution amiable**.

Dans un second temps, les parties auront la faculté de saisir la **commission départementale de conciliation** des baux commerciaux, auprès de la Préfecture de Vaucluse.

Si l'affaire n'est pas résolue devant la commission, elle peut être portée devant le tribunal de commerce d'Avignon.

## **Article 19 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le Bailleur à l'Hôtel de Ville d'AVIGNON.
- La Locataire à l'adresse du local.

Fait à Avignon, en 2 exemplaires le :

La Locataire,  
Christine EVRARD

Le Bailleur,  
Pour le Maire, et par délégation,  
Le Conseiller Municipal,  
Joël PEYRE

## **ANNEXES :**

N° 1 : Plans des locaux

N° 2 : Attestation d'assurance

N° 3 : état des lieux contradictoire

N° 4 : ERNMT

N° 5 : Situation au Répertoire SIRENE INSEE

<sup>1</sup> <https://www.vaucluse.gouv.fr/ppri-rhone-avignon-le-pontet-sorgues-a12928.html>

# AVIGNON

Ville d'exception

Annexe 1

**CENTRE ARTISANAL ( ex - MANUTENTION )**  
**CROQUIS DES LIEUX**  
**1<sup>er</sup> ETAGE**

