

**BAIL DEROGATOIRE
DU DOMAINE PRIVE DE LA VILLE D'AVIGNON**
Bail non soumis au statut des baux commerciaux

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° 24-0128 en date du

**Ci-après dénommée « le Bailleur »,
D'une part,**

Et

La société DUETTO, SAS au capital social de 45 000 € dont le siège social est situé 28 rue de la Poste – 84200 CARPENTRAS et enregistrée au RCS d'Avignon sous le n° 930 599 982, représentée par Madame Chorok MOUADDIB, en sa qualité de Directrice Générale, habilitée à signer les présentes,

**Ci-après dénommée « le Preneur »,
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

PREAMBULE

Le Bailleur est propriétaire d'un bien immobilier sis 4 rue des Escaliers Sainte-Anne à AVIGNON (84000) au 1^{er} étage de l'immeuble « La Manutention » comprenant un local d'une superficie d'environ 245 m².

À la suite de l'appel à manifestation d'intérêt publié le 7 août 2024 sur le site de la Ville et à l'analyse de l'offre déposées, la candidature de la société DUETTO a été retenue.

Le Preneur a manifesté son intérêt à prendre en location commerciale ce local ci-après amplement désigné, aux clauses, conditions et modalités définies par la loi et exposées dans le présent contrat.

Il convient donc d'établir un bail commercial encadrant les modalités d'occupation ainsi que les droits et obligations de chacune des parties.

CELA ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

De convention expresse, le présent bail conclu entre le bailleur et le preneur désignés ci-dessus est exclu du champ d'application du chapitre V du Code de commerce relatif au bail commercial, pour lequel les parties entendent formellement déroger et ce, en application de l'article L 145-5 dudit code.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux ci-dessous désignés, dépendant de l'immeuble sis à Avignon.

Article 1^{er} – Désignation des locaux

Les locaux loués sont situés au 1^{er} étage de l'immeuble dit « La Manutention » sis 4 rue des Escaliers Sainte-Anne à AVIGNON (84000), d'une surface de 245 m², propriété de la commune d'Avignon.

Les locaux comprennent (Cf. Annexe 1) :

- 3 salles d'activités de 39, 67 et 99 m²
- 1 salle de repos de 14 m²
- 1 kitchenette, sanitaires, rangements et dégagements pour 26 m²

Il est précisé que le Preneur bénéficie également de l'accès à la terrasse de 74 m².

Tels au surplus que lesdits locaux se poursuivent et comportent, le preneur déclarant parfaitement les connaître, et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

Article 2 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **26 mois entiers et consécutifs** à compter du 1^{er} novembre 2024 pour expirer irrévocablement et sans avoir besoin de donner congé le 31 décembre 2026.

Article 3 – Destination des lieux loués et activités autorisées

3.1 – Destination

Le preneur ne peut utiliser les lieux loués qu'à usage exclusif d'un métier d'art ou d'activité créative, étant entendu que le Bailleur ne conférant au Preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer librement tous autres locaux de l'immeuble, pour toutes destinations, y compris celle autorisée par les présentes.

Le Preneur doit faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

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

- La production audiovisuelle et cinématographique
- La production graphique et d'animation

De même, il s'oblige à respecter toutes les prescriptions existantes ou à venir des règlements spécifiques impliqués par le classement de l'immeuble aux monuments historiques.

3.2 – Adjonction d'activités

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 formulée par écrit au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

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 4 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, mensuel, hors charges et hors taxes de **3 000 € (TROIS MILLE EUROS)**.

Dans le cadre spécifique de l'action de la Mairie d'Avignon en faveur du secteur culturel et pour accompagner le déploiement des industries culturelles et créatives (ICC), filière de premier plan de l'économie française, le présent bail bénéficie, à titre exceptionnel, d'une réduction de 50 % jusqu'au 31 décembre 2025.

Paraphes



Les loyers et accessoires sont payables mensuellement et d'avance le premier jour ouvrable de chaque mois et pour la première échéance le **1^{er} janvier 2025**.

Les titres de recettes sont payables auprès de la Trésorerie Municipale d'Avignon sise Cité Administrative - Avenue du 7^{ème} Génie - BP 313 - Bât. 5 - Entrée « U » - 84098 AVIGNON Cedex 9.

Article 5 – Indexation du loyer

Le loyer tel que fixé ci-dessus sera indexé en fonction de la variation de l'indice national des loyers commerciaux (ILC), publié par l'INSEE, l'indexation intervenant de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable, au 1^{er} janvier de chaque année à compter de 2026.

Lors de la première échéance d'indexation, le calcul de l'indexation s'effectuera par comparaison entre l'indice du **deuxième trimestre 2024** (indice de base) et l'indice correspondant de l'année suivante (indice de comparaison), et pour les années suivantes, l'indice de comparaison utilisé l'année précédente servira d'indice de base, l'indexation étant calculée en fonction de la variation entre cet indice et l'indice strictement correspondant de l'année suivante, de telle manière que chaque année, la période de variation entre les indices corresponde toujours à une année.
L'indice de référence est de 136,72.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison de ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

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.

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.

Ce loyer annuel 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, le Preneur 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 Preneur s'oblige expressément.

Article 6 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le Preneur verse à la signature au Bailleur qui lui en donne quittance sous réserve d'encaissement, la somme de 3 000 € laquelle correspond à un terme de loyer en principal.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué, si bon semble au Bailleur, à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes trimestriels ; il sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail, sans porter intérêts au profit du preneur, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du locataire après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes trimestriels.

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

Paraphes



Article 7 – Charges et taxes

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement ses contributions personnelles, les taxes locatives, et notamment la taxe sur les ordures ménagères, la contribution économique territoriale et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au bailleur à toute réquisition.

7.1 – Charges

Le Bailleur entendant que le loyer perçu soit net de toutes charges, taxes et impôts, le Preneur devra, indépendamment du règlement de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, de gaz et de télécommunication qu'il devra acquitter directement en en justifiant à première réquisition, de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété, rembourser au Bailleur sa quote-part de la totalité des charges afférentes aux parties communes de l'immeuble, étant précisé qu'à titre énonciatif et non limitatif, les charges des parties communes qui devront être remboursées par le Preneur au Bailleur comprendront notamment : les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des parties communes.

7.2 – Impôts et taxes

Le Preneur supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, 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.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est d'autre part consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions ci-après stipulées.

Article 8 – Modalités d'occupation

Le Preneur doit garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

Le Preneur s'engage à tenir les locaux constamment en état d'activité, sous la seule réserve des congés annuels.

De plus, il doit se conformer à la législation et la réglementation en vigueur et en outre :

- Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises, ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, sur les parties communes de l'immeuble, ou encore sur un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail, l'interdiction du présent alinéa s'appliquant également au stationnement des véhicules.
- Veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle ou ses matériels et équipements. En particulier, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter toutes odeurs désagréables ou bruits susceptibles de troubler la jouissance des autres occupants.
- Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises.
- S'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vide-ordures et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher, ou provoquer le gel des canalisations.
- S'abstenir de jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les récipients destinés à recevoir les déchets ménagers et se munir de tous récipients réglementaires, le preneur devant en outre assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, de telle manière que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.
- Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet et aux horaires d'usages.
- Ne rien exposer ou déposer sur les appuis de fenêtres et les balcons.

Paraphes

- N'introduire dans les locaux aucun animal autre que familial et à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux autres occupants.
- Le preneur devra d'autre part préalablement à l'apposition de toute enseigne et/ou plaque, obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur et de la copropriété, s'il en existe, l'autorisation du bailleur étant en toute hypothèse subordonnée à l'obtention des autorisations administratives requises.
- Ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons, d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès du bailleur.
- Déclarer à la Mairie et au Bailleur, l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage en cas de découverte d'une telle contamination.
- Faire ramoner les cheminées et conduits de fumées à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.
- Ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur et faire entretenir ladite installation régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise spécialisée, en souscrivant corrélativement tous les contrats d'entretien nécessaires à cet effet. Il en sera de même des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, dont le preneur devra justifier de l'entretien à toute réquisition du bailleur.

Article 9 – Travaux, entretien et réparations

Le preneur prendra les locaux en l'état.

Le Preneur 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 preneur de modifier les installations électriques, chauffage et plomberie des locaux.

Le preneur 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.

Le Bailleur assurera uniquement les réparations sur le clos et le couvert et les grosses réparations visées aux articles 605 et 606 du Code civil.

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

Le preneur 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.

Le Preneur 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 le Preneur en cours de bail deviendront, en fin de jouissance, la propriété du Bailleur, sans indemnité de sa part. Le Preneur ne pourra reprendre aucun matériel ou élément qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Le preneur 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.

Article 10 – Assurances

Le Preneur devra faire assurer contre tous dommages résultant de l'incendie, fumées, dommages électriques, explosion, foudre, bris, vol, dégâts des eaux, inondations, refoulement d'égouts et canalisations, les installations, constructions et aménagements éventuellement effectués dans les locaux loués, son mobilier, son matériel et ses marchandises, ainsi que les risques locatifs, sa responsabilité civile et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable disposant d'un établissement en France et pour une valeur suffisante.

Paraphes



Dans le cas où les activités exercées par le Preneur entraîneraient, soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Le Preneur devra justifier de la souscription de ses polices et de leur maintien, ainsi que de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur pendant la durée du bail et ses éventuels renouvellements (Cf. Annexe 2).

Le Preneur a bien pris acte du classement de la façade de l'immeuble et déclare ici en avoir fait communication expresse à son assureur.

Article 11 – Responsabilité

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

- En cas de vol, ou tout autre acte délictueux dont le preneur, son personnel ou ses clients, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,
- En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage éventuel, un tel service, s'il était mis en place, restant pour le bailleur une simple faculté.
- En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le preneur devant faire son affaire personnelle des recours engagés contre l'auteur desdits agissements,
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, gel, etc..., le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur, le bailleur ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol,
- En cas d'arrêt, même prolongé, dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble.

Article 12 – Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire a été dressé au moment de l'entrée en jouissance (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 preneurs, comme dans celle où les preneurs 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 Preneur.

Article 13 – Cession et sous-location

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués et dans l'hypothèse où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail.

Article 14 – Vie du contrat

Pour toute question en lien avec le contrat ou les locaux, le Preneur est invité à écrire à l'adresse suivante :

contact.immo@mairie-avignon.com

Article 15 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses, ou en cas de violation des dispositions imposées au preneur 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

Paraphes



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 le Preneur 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 – Sanctions

A défaut de paiement à leur échéance, de toutes sommes dues en vertu du présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 %, ladite majoration restant indépendante d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points et de l'obligation pour le preneur de régler l'intégralité des honoraires et frais de procédure, en ce compris les frais de commandement et de recettes.

Article 17 – Dispositions diverses

17.1 – Etat des risques et pollution¹

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 le 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).

17.2 – Diagnostic de performance énergétique (DPE)

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux loués (Cf. annexe 5).

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

17.3 – Visite des lieux

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur et/ou toute personne dûment autorisée par ses soins, aux fins de lui permettre de s'assurer de l'état desdits lieux, prendre plus généralement toutes mesures pour la conservation de ses droits, faire effectuer toutes réparations ou travaux qu'il jugerait utiles, ou encore de les faire visiter par tout futur acquéreur, futur locataire ou prêteur éventuel.

En outre, dans les trois mois qui précéderont l'expiration du bail, ou le départ du preneur, en cas de congé donné par ce dernier, ou encore dans l'hypothèse d'une mise en vente des biens loués, le bailleur pourra apposer un panneau ou calicot sur la façade des locaux.

17.4 – Changement d'état

Le preneur s'engage à notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce ou au répertoire des métiers.

17.5 – Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part du bailleur concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d'un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d'un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

17.6 – Indivisibilité

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



Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur et en cas de co-preneurs, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

Article 18 – Modification et compléments

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 19 – 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 compétent dans le ressort duquel sont situés les locaux objets du bail.

Article 20 - Election de domicile

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

- Le Bailleur à l'Hôtel de Ville d'AVIGNON
- Le Preneur en son siège social

Fait à Avignon, en 4 exemplaires (dont un à destination du service de l'enregistrement)
Le

Le Preneur,
La SAS DUETTO

Le Bailleur,
La Ville d'Avignon,
Pour le Maire, et par délégation,

La Directrice Générale,
Chorok MOUADDIB

Le Conseiller Municipal,
Joël PEYRE

ANNEXES :

- N° 1 : Plans des locaux
- N° 2 : Attestation d'assurance
- N° 3 : Etat des lieux contradictoire
- N° 4 : ERRIAL
- N° 5 : DPE

