



AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL BRASSERIE DU CENTRE TERTIAIRE n°2022/31

Entre

La Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse, dont le siège social est situé au 315 avenue Saint Baldou - 84300 CAVAILLON, représentée par son Président, Gérard DAUDET, conformément à la délibération n°2025/169 en date du 9 octobre 2025, désignée ci-après sous le terme 'LE BAILLEUR'.

D'une part,

Et Madame **Stéphanie FIOLETTI** née DUWEZ, le 05 Juin 1974 à Saint-Maur-Des-Fossés {94}, de nationalité française, demeurant et domiciliée 33 La Poucelle - 84 800 LAGNES.
Immatriculée au RCS sous le n° 407 790 757 et exerçant sous l'enseigne '**Le Monde à sa porte**', désignée ci-après sous le terme 'LE PRENEUR'.

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

L'article 7 est modifié car la référence de l'indice est erronée :

→ Lors de l'établissement du bail est était rédigé de la façon suivante :

Article 7 : Indexation des loyers :

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer à une indexation annuelle.

Le loyer sera donc réévalué, en plus ou en moins chaque année à la date anniversaire du présent bail, de plein droit et sans que le BAILLEUR ou le PRENEUR aient à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette revalorisation annuelle sera proportionnelle à la variation de l'indice INSEE du coût des loyers commerciaux {ILC} sur un an.

Les parties choisissent comme référence initiale le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du **1^{er} trimestre 2022 valeur 133.93**.

Si l'indice de comparaison n'est pas publié à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, le loyer sera payé provisoirement selon l'ancien indice, et un complément de loyer sera versé au BAILLEUR lors de la publication de l'indice.

Si l'indice choisi venait à être supprimé, il serait remplacé de plein droit par l'indice que l'autorité administrative aura choisi de lui substituer. Les parties appliqueront le coefficient de liaison établi à cet effet par l'autorité administrative.

A défaut de publication d'un nouvel indice par l'autorité administrative, les parties s'engagent à choisir un nouvel indice par avenant aux présentes. A défaut d'accord entre elles, l'indice sera choisi par voie

judiciaire.

Si l'une des parties négligeait cette présente clause de révision, le fait de payer ou d'encaisser des loyers à l'ancien indice, ne saurait en aucun cas, être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Cette renonciation au bénéfice de cette indexation ne pourra résulter, en toute hypothèse, que d'un accord écrit intervenu entre les parties.

Cette indexation constitue une clause essentielle et déterminante du consentement des parties, sans laquelle elles n'auraient pas conclu le présent bail.

Les parties précisent expressément que la présente clause est de nature purement conventionnelle et qu'elle ne réfère pas à l'indexation triennale légale visée aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de Commerce, chacune des parties pourra demander la révision du loyer dès lors que, par le jeu de la présente clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé conventionnellement ou par décision judiciaire.

→ Il convient de le modifier ainsi :

Article 7 : Indexation des loyers :

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer à une indexation annuelle.

Le loyer sera donc réévalué, en plus ou en moins chaque année à la date anniversaire du présent bail, de plein droit et sans que le BAILLEUR ou le PRENEUR aient à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette revalorisation annuelle sera proportionnelle à la variation de l'indice INSEE du coût des loyers commerciaux (ILC) sur un an.

Les parties choisissent comme référence initiale le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du **1^{er} trimestre 2022 valeur 120.61**.

Si l'indice de comparaison n'est pas publié à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, le loyer sera payé provisoirement selon l'ancien indice, et un complément de loyer sera versé au BAILLEUR lors de la publication de l'indice.

Si l'indice choisi venait à être supprimé, il serait remplacé de plein droit par l'indice que l'autorité administrative aura choisi de lui substituer. Les parties appliqueront le coefficient de liaison établi à cet effet par l'autorité administrative.

A défaut de publication d'un nouvel indice par l'autorité administrative, les parties s'engagent à choisir un nouvel indice par avenant aux présentes. A défaut d'accord entre elles, l'indice sera choisi par voie judiciaire.

Si l'une des parties négligeait cette présente clause de révision, le fait de payer ou d'encaisser des loyers à l'ancien indice, ne saurait en aucun cas, être considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Cette renonciation au bénéfice de cette indexation ne pourra résulter, en toute hypothèse, que d'un accord écrit intervenu entre les parties.

Cette indexation constitue une clause essentielle et déterminante du consentement des parties, sans laquelle elles n'auraient pas conclu le présent bail.

Les parties précisent expressément que la présente clause est de nature purement conventionnelle et

qu'elle ne réfère pas à l'indexation triennale légale visée aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de Commerce, chacune des parties pourra demander la révision du loyer dès lors que, par le jeu de la présente clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé conventionnellement ou par décision judiciaire.

Fait en trois exemplaires

A Cavaillon, le 10 octobre 2025

LE BAILLEUR,

LE PRENEUR,

Signature précédée de la mention 'Lu et
approuvé'