



## BAIL DEROGATOIRE

Entre les soussignés :

**La « SC FONCIERE JCKB » immatriculée au RCS de CHALON-SUR-SAONE 810 001 081, domiciliée Les Quatre Routes 71400 LA CELLE EN MORVAN, représentée par Monsieur Jean-Claude BUSSON,**

Ci-après désignée « **le propriétaire** »,

**D'une part,**

**La Ville d'Autun**, Place du Champ de Mars 71400 AUTUN

Ci-après désignée « **la Ville** »

**D'autre part,**

### **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

**Vu** le Code du Commerce et notamment son l'article L.145-5 ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et suivants ;

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et de son projet de redynamisation du cœur de ville, et en complément d'actions incitatives en direction des commerçants et propriétaires immobiliers, la ville d'Autun souhaite mettre en œuvre une intervention volontariste et ambitieuse au faveur du développement commercial, reposant sur les leviers suivants :

- L'instauration de la taxe sur les friches commerciales,
- L'aménagement urbain du centre-ville,
- L'instauration du droit de préemption commercial,
- La création d'une pépinière commerciale ;

Pour revitaliser le centre-ville, certaines collectivités ont mis en place le dispositif de pépinière commerciale qui consiste en la mise à disposition de locaux, à tarifs préférentiels et pendant une période limitée, à des commerçants souhaitant ouvrir une boutique ;

Ce dispositif permet :

- De réimplanter des activités commerciales à des emplacements stratégiques du centre-ville,

- De procéder à des travaux de modernisation voire de rendre plus attractives des cellules commerciales délabrées ;
- De pourvoir à la demande des consommateurs par la création d'une offre commerciale de proximité limitant l'évasion commerciale vers les grands pôles périphériques ;

A l'image d'une pépinière d'entreprises, la pépinière commerciale accueille des nouveaux commerçants en leur offrant des conditions propices à favoriser leur bon développement, c'est-à-dire un loyer très compétitif, une absence de pas-de-porte ou droit au bail et éventuellement un accompagnement marketing ;

En contrepartie, le commerçant s'engage sur ses horaires d'ouverture, ses services à la clientèle, son implication locale ;

L'activité est ainsi soutenue à ses débuts. À l'issue de cette période, le commerçant pourra signer un bail « ordinaire » avec le propriétaire du local.

Afin de mettre en place cette pépinière, la Ville d'Autun a proposé au propriétaire de louer le local commercial pour une durée de **3 mois**, et de sous-louer ce même local dans le cadre du **dispositif « TARMAC »**.

Le propriétaire a donné son accord à la Ville d'Autun pour la conclusion d'un bail dérogatoire, conformément au Code du Commerce et notamment son article L.145-5, avec la possibilité de sous-louer le local commercial à des porteurs de projets, préalablement sélectionnés, dans le cadre du dispositif « TARMAC », après consultation et avis d'un Conseil d'accompagnement.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Article 1 : DEROGATION AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX**

Les parties conviennent par la présente de déroger au statut des baux commerciaux. En conséquence, la Ville ne pourra en aucun cas bénéficier du droit au renouvellement ainsi qu'à une indemnité d'éviction.

### **ARTICLE 2 : DESCRIPTION DES LIEUX LOUES**

**Le propriétaire donne en location à la Ville, à compter du 01/01/2026, le local commercial situé 37, Rue Du Champ De Mars 71400 AUTUN.**

### **ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux d'entrée sera réalisé contradictoirement entre les parties lors de la signature et sera annexé à la présente.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par la Ville, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties, après rendez-vous pris avec le propriétaire huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

### **ARTICLE 4 : DUREE DE LA LOCATION**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée non renouvelable de **trois mois** prenant effet le **01/01/2026** pour se terminer irrévocablement et sans qu'il soit besoin de donner congé le **31/03/2026**.

La ville reconnaît n'avoir droit, à son échéance, ni au renouvellement du présent bail, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, ni au droit de se maintenir dans les lieux moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation.

La ville restituera les clés et libérera les lieux à la date d'échéance sans qu'aucune demande préalable ne soit nécessaire.

**ARTICLE 5 : DESTINATION DES LOCAUX**

Le local sera utilisé par la Ville dans le cadre du règlement du **dispositif « TARMAC »** créé par une délibération du Conseil Municipal du 08 avril 2024.

Conformément à la délibération susmentionnée, après avis et avec l'accord du propriétaire, le local sera sous-loué à des porteurs de projets éligibles au dispositif « TARMAC ».

**ARTICLE 6 : LOYER et CHARGES**

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant le **loyer mensuel principal de 800,00 € - huit cents euros – payable à terme échu –**.

La Ville s'engage à payer, à la demande du propriétaire, à terme échu et de manière récurrente, avant le 15 du mois suivant la facturation.

Il est précisé que :

- Indépendamment du loyer seul supporté par la Ville, l'occupant – porteur de projet –, devra satisfaire à toutes redevances et charges locatives de sous-location, fluides, chauffage, charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus et justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement afin que ni la Ville ni le propriétaire ne puissent être recherchés.

**ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DES PARTIES**

- 1) Le propriétaire prendra à sa charge les grosses réparations visées par l'article 606 du code civil ainsi que les travaux devenus nécessaires à l'usage des lieux loués, conformément aux articles 1719, 1720 et 1721 du Code Civil, de manière à ce qu'ils soient toujours conformes à leur destination.
- 2) La Ville s'engage à restituer en fin de convention les locaux loués tels que décrits à l'état des lieux d'origine établi lors de l'entrée en jouissance. La Ville ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition sur construction existante, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur. Dans le cas où cette autorisation serait accordée, ces travaux seront à sa charge et seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du propriétaire.
- 3) Tous les travaux, embellissement, améliorations et décors quelconques, exécutés par la Ville dans les conditions ci-dessus, resteront à la fin de la convention propriété du bailleur, sans aucune indemnité pour la Ville et sans que celui-ci soit obligé de remettre les lieux loués dans leur état primitif. Le propriétaire aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux

en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité dans les lieux.

- 4) La Ville devra contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la présente location, et en particulier l'accueil du public. Il devra en justifier auprès du bailleur lors de l'entrée dans les lieux.
- 5) La Ville devra jouir des lieux en bon père de famille et laissera le bailleur ou ses représentants les visiter chaque fois que cela s'avérera nécessaire, entre 10 heures et 16 heures, les samedis, dimanches et jours fériés exceptés.
- 6) **Le propriétaire accepte expressément que la Ville sous-loue totalement les locaux susmentionnés à l'occupant-porteur de projet, en contrepartie d'une redevance mensuelle de 200,00 € - deux cents euros - pour une durée de trois mois à compter du 01/01/2026.**
- 7) La Ville souffrira, quelques gênes qu'ils lui causent, des grosses réparations réalisées par le propriétaire ou tous autres travaux qui lui incomberaient en vertu d'un texte législatif ou réglementaire ou d'une décision de justice, sans pouvoir demander aucune indemnité, quelles que soient leur importance et leur durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que ces derniers excéderaient 40 jours. Le propriétaire s'efforcera en tout état de cause d'apporter le minimum de troubles à la jouissance paisible du locataire.
- 8) La Ville s'engage à user paisiblement de la chose louée dans le respect de la tranquillité des voisins.
- 9) Une fois que le présent bail sera arrivé à son terme, l'occupant-porteur de projet, pourra être en location directe auprès du propriétaire, si ce dernier souhaite pérenniser l'activité à cet endroit-là.

#### **ARTICLE 10 : TRAVAUX**

Dans le cas où la Ville souhaite réaliser des travaux dans les lieux loués, elle doit transmettre au propriétaire un dossier technique, pour accord préalable.

Les travaux autorisés par le propriétaire devront être effectués dans les règles de l'art, par une ou plusieurs entreprises spécialisées et seront à la charge financière du locataire.

Toutes les précautions devront être prises pour ne causer aucun dégât sur les supports (murs, plafond, sol...).

Lors du départ du locataire, le propriétaire lui demandera soit de remettre les lieux en leur état initial, soit d'abandonner les aménagements sur place sans que la Ville ne puisse prétendre à une quelconque indemnité, tant de la part du propriétaire que de son successeur.

**ARTICLE 11 : TOLERANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le propriétaire pourra toujours y mettre fin à tout moment.

Fait à Autun, en trois exemplaires dont deux à destination du bailleur,  
Le 01/01/2026.



La Ville d'Autun,

Le propriétaire,

*Porter la mention manuscrite « lu et approuvé » avant la signature.*

Envoyé en préfecture le 15/01/2026

Reçu en préfecture le 15/01/2026

Publié le 15/01/2026



ID : 071-217100148-20260113-DCM\_019\_2026-AI