



BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville d'Autun, place du Champ de Mars - 71400 AUTUN

Représentée par son Maire Vincent CHAUVET, en vertu d'une délibération en date du 05 juillet 2020,

Ci-après désigné « **le propriétaire** »

D'une part,

ET

L'association Art'Lab représentée par Monsieur Yasan MUNASINGHE UDIYANSELAGE

Ci-après désigné « **l'occupant** »

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le propriétaire donne à bail dérogatoire, conformément aux dispositions de l'article L.145-5 du Code de Commerce, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 : DEROGATION AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

Les Parties conviennent par la présente de déroger au statut des baux commerciaux.

ARTICLE 2 : DESCRIPTION DES LIEUX LOUES

La ville d'Autun donne en location à **l'occupant**, à compter du **1^{er} décembre 2025** le local n°7 situé **12 Rue du Général André Demetz, Passage Balthus à Autun d'une superficie de 58 m².**

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

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

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par l'occupant, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties, après

rendez-vous pris avec le propriétaire huit jours à ouvrables.

A défaut de l'un ou de l'autre de ces états des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à son établissement.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA LOCATION

La présente convention est conclue pour une durée de **1 an** à compter du **1^{er} décembre 2025**.

Elle pourra être résiliée à tout moment par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, en respectant un préavis de 1 mois.

A défaut de congé donné à la date d'expiration de la convention dans les conditions définies ci-avant, celle-ci sera donc reconduite tacitement pour la même durée.

ARTICLE 5 : DESTINATION DES LOCAUX

Les lieux seront utilisés par l'occupant pour ses activités de cours de dessin.

ARTICLE 6 : LOYER

La présente convention est consentie et acceptée moyennant **le loyer mensuel de 300 € (trois cents euros)** payable à terme échu, à réception d'un avis des sommes à payer.

ARTICLE 7 : CHARGES

L'occupant souscrira directement auprès de tous les services compétents les abonnements divers (eau, électricité, téléphonie etc....) nécessaires à l'utilisation de ce local.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DES PARTIES

Les droits et obligations des parties contractantes seront réglés conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu aux conditions particulières ci-après :

- 1) L'occupant entretiendra pendant toute la durée du bail les lieux loués en bon état de réparations locatives et de menu entretien dans les conditions définies par le Code Civil (articles 1754 et 1755) et par le décret 87/712 du 26 août 1987.
- 2) 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.
- 3) L'occupant 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. L'occupant ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun

changement de distribution, aucune démolition 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 bailleur, dont les honoraires seront également à la charge du locataire.

- 4) Tous les travaux, embellissement, améliorations et décors quelconques, exécutés par l'occupant dans les conditions ci-dessus, resteront à la fin de la convention propriété du bailleur, sans aucune indemnité pour l'occupant 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.
- 5) L'occupant 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.
- 6) L'occupant devra jouir des lieux en bon père de famille et laissera les représentants du bailleur les visiter chaque fois que cela s'avérera nécessaire, entre 10 heures et 16 heures, les samedis, dimanches et jours fériés exceptés.
- 7) L'occupant s'engage à ne pas céder la convention de location, ni sous-louer partiellement ou totalement les locaux sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.
- 8) L'occupant souffrira, quelques gênes qu'ils lui causent, les 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.
- 9) L'occupant sera responsable de toutes les dérogations commises dans les lieux loués résultant de son fait ou du fait de ses visiteurs.
- 10) L'occupant s'engage à user paisiblement de la chose louée dans le respect de la tranquillité des voisins.

ARTICLE 9 : TRAVAUX

Dans le cas où l'occupant souhaite réaliser des travaux dans les lieux loués, il doit transmettre au bailleur un dossier technique, pour accord préalable.

Les travaux autorisés par le propriétaire devront être effectués dans les règles de l'art par une entreprise spécialisée 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 l'occupant puissent prétendre à une quelconque indemnité, tant de la part du propriétaire que de son successeur.

ARTICLE 10 : 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.

ARTICLE 11 : ANNEXES

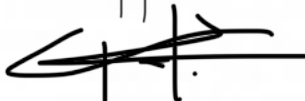
- Les diagnostics de location
- Un état des risques et pollutions

Fait à Autun, en trois exemplaires originaux.

Le 19/01/2026

L'occupant,
Art'Lab
Yasan Munasinghe Mudiyansele

lu et approuvé



Le Maire d'Autun,
Vincent CHAUVET

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