



Bail dérogatoire de sous-location

Entre les soussignés :

Monsieur Mathieu DERIEUX, Entrepreneur Individuel (« EI »), domicilié au lieu-dit « La Chaise » 58230 PLANCHEZ, immatriculé au RCS 537 609 869, représentant l'enseigne « **ShredHaven Skate And Tattoo** »,

Ci-après désignée « **l'Occupant** »,

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 SUIIT :

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 mise en place d'une boutique à l'essai ;

Pour revitaliser le centre-ville, la collectivité a mis en place le dispositif « **TARMAC** » qui consiste en la mise à disposition d'un local à tarif préférentiel, 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 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, « **TARMAC** » accueille 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 signe un bail « ordinaire » ou toute nouvelle et autre « convention d'occupation » directement avec le propriétaire du local ou libère les lieux.

Afin de mettre en place ce dispositif la ville d'Autun a proposé au propriétaire, de louer le local pour une durée de 6 mois, et de sous-louer au porteur de projet, **Monsieur Mathieu DERIEUX, EI**, l'occupant, pour une période de 6 mois ;

Un bail dérogatoire en date du **15/06/2026** a été conclu entre le propriétaire et la Ville. 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 à son l'article L.145-5, avec la possibilité de sous-louer le local à **Monsieur Mathieu DERIEUX, EI**, domicilié Lieu-dit « La Chaise » 58230 PLANCHEZ.

L'objet de la présente convention est d'organiser les conditions de la sous-location du **local commercial sis 37, Rue Du Champ De Mars 71400 AUTUN** entre la Ville et l'occupant conformément aux dispositions de l'article L.145-1 du Code de Commerce.

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, l'occupant ne pourra en aucun cas bénéficier du droit au renouvellement ainsi qu'à une indemnité d'éviction.

ARTICLE 2 : DESCRIPTION DES LIEUX LOUES

La Ville donne en sous-location à l'occupant, à compter du 15/06/2026, 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 l'occupant, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties, après rendez-vous pris avec la ville dix 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 **six mois** prenant effet le **15/06/2026** pour se terminer irrévocablement et sans qu'il soit besoin de donner congé le **15/12/2026**.

L'occupant 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.

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

Il est ici précisé que la présente convention déroge aux dispositions résultant du livre premier titre IV chapitre V du Code du Commerce et du Décret du 30 Septembre 1953, non abrogées, relatives au statut des Baux commerciaux dans toutes leurs dispositions et notamment aux dispositions concernant la durée minimale des baux et le droit au renouvellement, auxquelles La Ville, le sous-locataire, déclarent en tant que de besoin renoncer expressément.

En outre, la persistance de l'occupation par **Monsieur Mathieu DERIEUX, EI**, au-delà de cette date ne pourrait créer à son profit aucun droit quelconque au maintien dans les lieux ou au renouvellement du bail ou à un nouveau bail soumis aux dispositions du Chapitre V du Code du Commerce.

ARTICLE 5 : DESTINATION DES LOCAUX

Le local sera utilisé par l'occupant dans le cadre du dispositif «**TARMAC**» créé par la délibération 33/2024 du Conseil Municipal du 08 avril 2024. Conformément à la délibération susmentionnée et avec l'accord du propriétaire, **le local sera sous-loué à Monsieur Mathieu DERIEUX, EI (« ShredHaven Skate And Tattoo »), pour commerce d'articles de skate, de vêtements et d'accessoires sportswear, d'atelier de tatouage professionnel.**

ARTICLE 6 : REDEVANCE et CHARGES

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant une **redevance mensuelle de 200,00 € - deux cents euros -**.

L'occupant s'engage à payer la redevance, à la demande de la Ville, à la signature de la convention de sous-location.

Il est précisé que :

- Indépendamment de la redevance, l'occupant devra satisfaire à toutes 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. L'occupant prendra ainsi à sa charge, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères notamment.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DES PARTIES

- 1) Conformément au dispositif « **TARMAC** » susmentionné, l'occupant s'engage, en contrepartie du soutien de la collectivité, à avoir l'amplitude horaire la plus large possible ;
- 2) 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 sur construction existante, aucun retrait de mur, de cloison ou de voûte, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite de la Ville. Dans le

cas où cette autorisation serait accordée, ces travaux seront à sa charge et seront exécutés sous la surveillance d'un architecte, maître d'œuvre ou du propriétaire.

- 3) Tous les travaux, modifications, aménagements et décors quelconques, exécutés par l'occupant dans les conditions ci-dessus, devront pouvoir être réversibles, de sorte à pouvoir remettre les lieux loués dans leur état primitif à restitution. La ville aurait notamment la faculté d'exiger aux frais de l'occupant la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations devaient mettre en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité dans les lieux.
- 4) 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 de la Ville lors de l'entrée dans les lieux.
- 5) L'occupant devra jouir des lieux en bon père de famille et laissera les représentants de la Ville 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 a accepté expressément que la Ville sous-loue totalement les locaux susmentionnés à l'occupant en contrepartie d'une redevance mensuelle de 200,00 € - deux cents euros - pour une durée de six mois à compter du 15/06/2026.**
- 7) En sus du loyer, l'occupant s'acquittera des charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n°87-713 du 26 Août 1987. L'occupant souscrira directement auprès de tous les services compétents les abonnements divers (eau, gaz, électricité, téléphonie, internet, etc...) nécessaires à l'utilisation de ce local.
- 8) L'occupant 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.
- 9) L'occupant s'engage à user paisiblement de la chose louée dans le respect de la tranquillité des voisins.
- 10) Une fois que le présent bail sera arrivé à son terme, **Monsieur Mathieu DERIEUX, EI (« ShredHaven Skate And Tattoo »)**, sera en location directe auprès du propriétaire, si convenance à pérenniser l'activité à cet endroit.

ARTICLE 10 : TRAVAUX

Dans le cas où l'occupant souhaiterait réaliser des travaux dans les lieux loués, il devrait transmettre à la Ville un dossier technique, pour accord préalable.

Les travaux autorisés par le propriétaire et la Ville devront être effectués dans les règles de l'art par les entreprises compétentes et seront à la charge financière du locataire.

Toutes les précautions devront être prises pour ne causer aucun dégât sur

les supports (murs, plafonds, sols...).

Lors du départ de l'occupant, la Ville lui demandera soit de remettre les lieux en leur état initial, soit d'abandonner les aménagements sur place sans que l'occupant 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 de la Ville, 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 un à destination du bailleur,
Le 15/06/2026.

La Ville d'AUTUN,

L'occupant,

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