

BAIL DÉROGATOIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX « Atelier n°11 - Paimpol »

*Atelier n°11
Maison de l'entreprise
2 rue Capitaine Henry de Mauduit
22500 Paimpol*

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Guingamp-Paimpol Agglomération de l'Armor à l'Argoat, Communauté d'Agglomération, identifiée sous le numéro SIRET : 200 067 981 00015, dont le siège administratif est situé 11 rue de Trinité, 22200 GUINGAMP, représentée par son Président, Monsieur Vincent LE MEAUX, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération DEL2026-04-097 du Conseil d'Agglomération du 14 avril 2026,

**Ci-après désignée « le bailleur »,
D'une part,**

ET

PUFFIN PICTURES, société à responsabilité limitée au capital de 45 045 euros, dont le siège social est situé 51 Boulevard Jacques Cartier à Rennes (35000), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 978 598 936, représentée par Madame Claire LA COMBE, sa Gérante, qui a donné délégation de pouvoir et de signature à Monsieur Louis SUTER, associé, en vue de négocier et signer le présent bail,

Activité exercée : La recherche, le développement, la création, la production, la conception, la mise au point, la réalisation, la fabrication, le conseil, l'étude, le merchandising, la vente, la distribution, l'édition de tous produits, procédés, brevets, licences, marques ou idées dans le domaine audiovisuel, cinématographique, télévisuel, vidéo, publicitaire, promotionnel, pédagogique, artistique, ludique, informatique, télématique, phonographique et dans les domaines également de l'interactivité, et de la communication, des loisirs, de la télécommunication, et de la télédiffusion, sous toute forme, procédé ou support.

**Ci-après désignée « le locataire »
D'autre part,**

LS

EXPOSE

Préalablement au bail dérogatoire objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

Le local, objet du présent bail, est inclus dans l'ensemble immobilier dénommé « Maison de l'entreprise ». Ce site a pour but d'aider à l'implantation d'entreprises nouvelles, en développement ou faisant face à une demande temporaire de locaux d'activités en fournissant des locaux adaptés pendant la période de début d'activité jusqu'à leur insertion dans le tissu économique local.

Dans cette perspective et dans le cadre d'un tournage de film d'animation, d'une durée de 5 mois, la société souhaite disposer de l'atelier n°11 situé à la Maison de l'entreprise de Paimpol.

Dans cette situation, les parties déclarent expressément que le présent bail n'est pas soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce mais déclarent soumettre le présent bail aux dispositions de l'article L145-5 du Code de commerce. Le locataire reconnaît qu'en conséquence, il ne pourra pas bénéficier du droit au renouvellement du présent bail à son terme, ni d'aucune indemnité du fait de l'absence de renouvellement du présent bail.

Les locaux objets du présent bail dérogatoire sont situés :

*Atelier n°11
Maison de l'entreprise
2 rue Capitaine Henry de Mauduit
22500 Paimpol*

Ceci exposé, il est passé le bail dérogatoire objet des présentes :

ARTICLE 1 – OBJET

Le bailleur met à disposition du locataire pour la durée ci-après indiquée, les biens, les prestations de services et les conditions d'accompagnement ci-après désignés :

1.1 Désignation des biens

Un atelier à usage d'activité de stockage sis 2 rue Capitaine Henri de Mauduit à Paimpol (22500) et consistant en un local d'une superficie de **75 m²** repéré par la numérotation suivante : **N°11**, y compris l'accès aux parties communes.

1.2 Désignation des services

Le Bailleur met à disposition du locataire, les services suivants :

- Une salle de réunion et un bureau, disponibles à la réservation en illimitée, sous réserve de disponibilité ;
- Des toilettes, des douches, et un espace détente équipé pour la pause déjeuner.

1.3 Désignation des conditions d'accompagnement

A la demande du locataire, le service Développement économique de Guingamp-Paimpol Agglomération ou l'un de ses partenaires économiques (chambres consulaires et agences de développement) effectuera un suivi d'activité sur rendez-vous, si besoin.

ARTICLE 2 - DESTINATION DE L'ESPACE DE TRAVAIL PRIVATIF

Le locataire déclare qu'il destine le module privatif mis à disposition à l'activité de recherche, le développement, la création, la production, la conception, la mise au point, la réalisation, la fabrication, le conseil, l'étude, le marchandisage, la vente, la distribution, l'édition de tous produits, procédés, brevets, licences, marques ou idées dans le domaine audiovisuel, cinématographique, télévisuel, vidéo, publicitaire, promotionnel, pédagogique, artistique, ludique, informatique, télématique, phonographique et dans les domaines également de l'interactivité, et de la communication, des loisirs, de la télécommunication, et de la télédiffusion, sous toute forme, procédé ou support. Il ne pourra être exercé aucune autre activité que celle sus-indiquée dans l'ensemble de l'espace de travail privatif mis à disposition.

Le locataire fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres préalables à son installation.

ARTICLE 3 – DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée déterminée de
qui commencera à courir le **septembre 2026** pour se terminer irrévocablement le **31 janvier**

2027 sans que le bailleur n'ait à donner congé. Il est en outre précisé que la présente location est consentie et acceptée dans les conditions prévues par l'article L.145-5 du Code de commerce.

Le locataire ne pourra pas revendiquer les dispositions du statut des baux commerciaux pour solliciter le renouvellement du présent bail.

Résiliation amiable ou anticipée par le locataire : de convention expresse entre les parties, il est convenu que les parties pourront procéder à une résiliation amiable ou anticipée des présentes par lettre recommandée avec accusé réception, moyennant un **préavis d'UN (1) mois**.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Les parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages ainsi que de celles découlant du présent bail.

4.1 Etat des lieux

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir rien exiger du bailleur pour quelque cause que ce soit.

Un état des lieux contradictoire sera établi au début de la location et à la sortie, et annexé à la présente. Les frais éventuels de remise en état sont à la charge du locataire qui devra la réaliser dans un délai maximum de 15 jours. A défaut, il accepte de prendre en charge les travaux effectués par une entreprise extérieure à la discrétion du bailleur. Le dépôt de garantie sera également affecté en sus des loyers et charges à ces dits travaux.

4.2 Entretien – Réparation

Le locataire entretiendra les lieux et le matériel mis à disposition pendant toute la durée du présent bail en bon état de réparation et d'entretien.

Le locataire ne sera tenu que des réparations locatives ou de menu entretien désignées comme telles par l'usage des lieux. Toute autre réparation sera à la charge du bailleur.

Le bailleur s'acquittera de l'entretien et contrôles annuels obligatoires de ses installations dans le bâtiment loué : désenfumage, extincteurs, contrôles électriques, alarme incendie, maintenance de la porte sectionnelle. **Si l'accès au local loué est nécessaire, le locataire s'engage à être présent lors de ces contrôles.**

Si nécessaire à son activité, le locataire procédera à la mise en place d'installations de sécurité complémentaires. Les contrôles de ces installations seront à la charge du locataire.

4.3 Transformations - Changement de distribution

Le locataire ne pourra faire dans les locaux mis à disposition sans le consentement exprès et écrit du bailleur aucune transformation ou démolition, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation, ces travaux seront effectués aux frais du locataire, sous la surveillance et le contrôle bailleur.

Le bailleur se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du locataire.

Le locataire déclare envisager la fixation au plafond de l'atelier loué, d'une structure d'un poids approximatif de trois cents kilogrammes.

Cette installation est réalisée sous l'entière et exclusive responsabilité du locataire.

Le locataire fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives, réglementaires ou autres qui pourraient être nécessaires à cette installation. Il s'engage à ce que les travaux soient réalisés dans les règles de l'art et conformément à l'ensemble des normes et réglementations applicables.

Le locataire sera seul responsable de tous dommages, dégradations ou désordres qui pourraient résulter de cette installation, de sa fixation ou de son utilisation, tant à l'égard du bailleur qu'à l'égard des tiers. Il garantit le bailleur contre toute réclamation, recours ou conséquence dommageable résultant de cette installation.

À l'issue de la location, le Locataire devra procéder, à ses frais, à la dépose de ladite structure et de ses dispositifs de fixation, puis à la remise en état des lieux et des supports concernés. Cette remise en état comprendra, notamment le rebouchage de l'ensemble des percements ainsi que tous travaux de finition et de nettoyage nécessaires afin de restituer les lieux dans un état conforme à leur état initial, sous réserve de l'usure normale.

En cas de dégradation ou dommage résultant de cette installation, à l'issue du bail, le bailleur pourra demander au locataire le remboursement de l'intégralité des frais de remise en état.

4.4 Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits par le locataire dans les lieux mis à disposition, même avec l'autorisation du bailleur pendant le cours du bail dérogatoire et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le locataire, resteront en fin du présent contrat, à quelque époque et de quelque manière que cette résiliation arrive, la propriété du bailleur sans indemnité de part et d'autre. Le bailleur se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du locataire.

4.5 Travaux

Le locataire souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques même de simples améliorations que le bailleur estimerait nécessaire, utile, et qu'il voudrait exécuter pendant le cours du bail dans les lieux mis à disposition. Il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution ou interruption du forfait quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

4.6 Jouissance des lieux

Le locataire devra jouir des lieux « raisonnablement » et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble ou une gêne aux voisins et notamment il devra se conformer à toutes les prescriptions de Ville et de Police à ce sujet. Le locataire acquittera ses contributions personnelles et taxes professionnelles et généralement tous impôts, contributions et taxes, dont il est et sera assujéti personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui à titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au bailleur et, notamment à l'expiration de la présente convention d'occupation avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Le locataire remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment, sans que cette énumération soit limitative : taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

4.7 Cession

Le locataire ne pourra céder en aucun cas son droit au bail. Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou domicilier qui que ce soit dans la jouissance des lieux loués.

4.8 Sous-location

Le locataire ne pourra sous-louer tout ou une partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit.

Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

4.9 Assurances

Le bailleur ne garantit pas le locataire et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants : vol, cambriolage ou tous autres actes délictueux et généralement tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ; l'interruption dans le service des installations de l'immeuble provenant soit de la collectivité, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tout autre cas, même de force majeure ; accident pouvant survenir dans les lieux mis à disposition ; inondation par les eaux pluviales ou autres fuites.

Le locataire devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas énoncés ci-dessus, et généralement dans tous les autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du bailleur de l'immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée.

Le locataire devra s'assurer auprès de compagnies d'assurances contre l'incendie et adapter l'installation incendie de base en fonction des risques spécifiques incendie liés à son activité, notamment compléter d'installation en extincteurs et justifier de leur vérification annuelle. Le locataire devra également s'assurer auprès de compagnies d'assurances contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace, et généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages à l'immeuble et à ses objets mobiliers, aux matériels ou aux marchandises.

Le locataire devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée de l'occupation, s'acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier le paiement à la prise de possession

des lieux et à chaque date anniversaire sans demande expresse du bailleur.

4.10 Droit de visite

Le locataire devra laisser le bailleur, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux mis à disposition pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos. A charge pour le bailleur, en dehors des cas d'urgence, de prévenir au moins 2 jours à l'avance, du jour de la visite.

ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES

Pour un atelier de 75 m², le bail dérogatoire est consenti et accepté sur la base d'un loyer mensuel de **TROIS CENT SOIXANTE euros hors taxes (HT) (360 € HT par mois)**, soit **57,60 € HT par m² et par an** et un montant de charges mensuelles de **CENT SOIXANTE euros (160 € HT/mois)**, soit **25,60 € HT par m² et par an**, ainsi qu'un montant mensuel de frais de gestion de **CINQUANTE-QUATRE euros et SOIXANTE-HUIT centimes (54,68 € HT/ mois)**, soit environ **8,75 € HT par m² et par an**, sur l'ensemble de la durée du présent contrat.

Montants auxquels s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur, que le locataire s'oblige à payer sur présentation de facture et payable d'avance.

Ce loyer sera payable **mensuellement et d'avance**.

Le **locataire devra souscrire son propre contrat pour sa consommation électrique et de gaz**.

Le bailleur **refacturera** au locataire **sa consommation d'eau**.

Dépôt de garantie : le locataire s'engage à verser un montant de **TROIS CENT SOIXANTE euros (360 €)** correspondant à un mois de loyer HT pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le locataire, dont le bailleur pourra être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production par le locataire de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, d'enregistrement notamment.

ARTICLE 6 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut pour le locataire de respecter une quelconque de ses obligations contractuelles, légales ou réglementaires et, notamment de payer aux termes convenus son loyer et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter rester sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice. Cette résiliation prendra effet immédiatement à l'expiration du délai mentionné, et ce, sans préjudice des autres droits du bailleur, notamment en ce qui concerne la demande de dommages et intérêts pour le préjudice subi. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai susvisé sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

ARTICLE 7 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES – ETAT DES RISQUES

Il est préalablement fait observer que les diagnostics « plomb » « gaz » et « électricité » ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation.

7.1 Amiante

L'immeuble objet des présentes ayant été construit après le 1^{er} juillet 1997, il n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R 1334-14 I du Code de la Santé Publique.

7.2 Termites – Etat parasitaire

Le bailleur déclare que l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

7.3 Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le bailleur déclare qu'il n'a pas fait établir de diagnostic de performance énergétique. Le locataire déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

7.4 Etat des risques naturels et technologiques

Un état des risques naturels et technologiques demeure annexé au présent contrat.

A cet égard le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes :

- N'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels,
- N'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers,
- Est situé dans une zone de sismicité faible (niveau 2),
- Est situé dans une commune à potentiel radon en niveau 3.

En outre, le bailleur déclare que, depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

ARTICLE 8 - ANNEXES

- Etat des risques et ERRIAL
- Etat des lieux d'entrée
- Délégation de pouvoir et de signature donnée à Monsieur Louis SUTER par Madame Claire LA COMBE, gérante

ARTICLE 9 - DIFFERENDS ET LITIGES

Si un règlement amiable n'a pu intervenir, les parties contractantes soumettent leurs différends et litiges à l'appréciation du Tribunal compétent.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur siège social respectif.

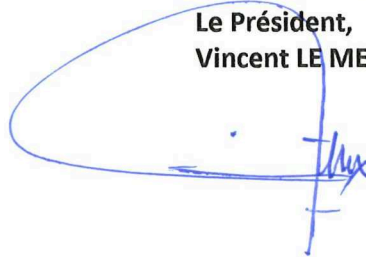
Fait à : Guingamp,
Le : 21 / 09 / 2026

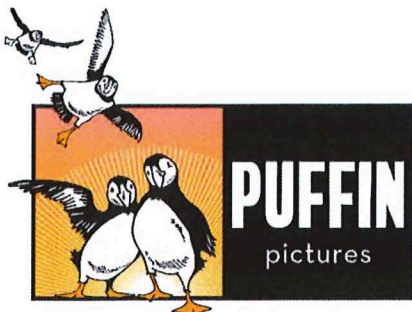
En deux exemplaires originaux.

**Pour le locataire,
La Gérante,
Claire LA COMBE,
Et par délégation,
Louis SUTER,**



**Pour le bailleur,
Le Président,
Vincent LE MEAUX**





Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260910-DEC2026_9_136-AR

PUFFIN PICTURES

SARL au capital de 45 045 €

RCS Rennes 978598936

Siège social : 51 boulevard Jacques Cartier 35000 RENNES

DÉLÉGATION DE POUVOIR ET DE SIGNATURE

Je soussignée, **Claire La Combe**, Gérante de **PUFFIN PICTURES**, SARL au capital de 45 045 €, immatriculée au RCS de Rennes sous le numéro 978 598 936, dont le siège social est situé 51 boulevard Jacques Cartier, 35000 Rennes, donne par la présente pouvoir à **Louis Suter**, associé et producteur de la société, pour représenter PUFFIN PICTURES dans le cadre de la conclusion d'un bail avec **Guingamp-Paimpol Agglomération**.

À ce titre, Louis Suter est autorisé à négocier et signer, au nom et pour le compte de PUFFIN PICTURES, le bail conclu avec Guingamp-Paimpol Agglomération, ainsi que tout document annexe, associé ou afférent à ce bail.

Fait à Rennes, le 3 septembre 2026,

Claire La Combe

Gérante de PUFFIN PICTURES

Claire La Combe

✓ Certifié par  Youtust