

AVENANT N° 2
Au contrat de bail en date du 31 juillet 2002

Entre :

- La Ville de Metz, représentée par Monsieur Dominique GROS, Maire de Metz, ou son représentant, agissant en sa qualité officielle au nom et pour le compte de cette collectivité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2010, ci-après également dénommée « la Collectivité » ou « la Ville »,
d'une part,

et

- Le Football Club de Metz, SASP constituée le 3 décembre 2001, représentée par Monsieur Bernard SERIN agissant en qualité de Vice-Président exécutif, ci-dessous également dénommé sous les termes « le FC METZ », « la SASP » ou « le Club »,
d'autre part,

Ensemble désignés par le termes « les Parties », qui sont convenus, après exposé, de ce qui suit :

EXPOSE

Par contrat en date du 31 juillet 2002, la Ville de Metz a mis à disposition de la SASP, le stade Saint Symphorien et ses équipements annexes, intégré dans le domaine public communal et situé sur le ban de la commune de Longeville les Metz, moyennant un loyer payable mensuellement depuis un avenant n°1 en date du 26 janvier 2006.

Il est ici rappelé que la convention signée entre le FC Metz et la ville est un contrat de bail portant sur une durée de 12 ans à compter de la date de la signature. Le contrat doit normalement s'achever le 31 juillet 2014.

Cette convention prévoit, notamment, les dispositions suivantes :

- les travaux, aménagements ou modifications nécessaires en raison de l'activité exercée par le locataire seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature, qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux loués ;
- qu'en tout état de cause, les travaux, d'embellissement, d'amélioration, d'installation, et décors quels qu'ils soient, qui seront faits dans les lieux loués par le preneur ou à l'extérieur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront la propriété de celui-ci à l'expiration du bail ou au départ du preneur, quelle qu'en soit la cause sans indemnité ;
- le Club est propriétaire de la dalle de 1000 m² située au 1^{er} étage de la tribune Ouest et d'une dalle complémentaire de 650 m² au 2^{ème} étage, ainsi que celle de la tribune Est d'une surface de 860 m².

Or, afin de doter la Ville et le Club du FC Metz d'un outil digne du sport de très haut niveau, il est nécessaire d'apporter une amélioration au stade St Symphorien par des travaux qui pourraient constituer une première étape dans le projet de Grand Stade tout en restant cohérent avec le projet immédiat d'inscrire le club dans une remontée et un maintien en ligue 1.

Cette amélioration concerne, dans la tribune Ouest, une dalle inoccupée au niveau 1 de près de 1000 m², que le Club voudrait transformer en salle de conférence, d'exposition et de formation afin d'accueillir le monde de l'entreprise et faire vivre, en dehors des rencontres de football, le stade et ainsi diversifier et augmenter ses recettes.

Dans cette perspective, le FC METZ a remis à la Ville un estimatif des travaux à hauteur de 950 000 €HT décomposés entre les aménagements de la dalle proprement dits (pour 700 000 €HT) et des travaux de mise aux normes liés à des questions de sécurité et d'accessibilité pour les personnes handicapées (pour 250 000 €HT). Ce montant s'entend hors frais annexes induits.

La SASP réalisant et finançant elle-même les travaux d'amélioration de la tribune Ouest du stade sur une dalle qui est, à ce jour, sa propriété, il convient d'identifier clairement la propriété de la partie d'ouvrage concernée par les travaux et les charges devant être amorties par le Club afin de clarifier la situation comptable lors de l'arrivée à terme du contrat de bail.

Par ailleurs, il est prévu une modification du montant du loyer à verser.

CONVENTION

Article 1^{er} :

Le Club s'engage à réaliser les travaux dans un délai maximum de 9 mois pour un montant global estimé à 950 000 €HT.

La phase « Travaux » démarrera à compter de la notification du présent avenant au preneur.

Conformément à l'article 8 II alinéa 7 du bail initial, l'ensemble des travaux et aménagements engagés et financés par la SASP sur la tribune Ouest du stade, deviendront propriété de la Ville de Metz à l'expiration du bail ou au départ du preneur, quelqu'en soit la cause.

Toutefois, en dérogation à l'article visé à l'alinéa ci-dessus et compte tenu de l'amortissement comptable des investissements à réaliser, il est prévu qu'à l'échéance du contrat de bail ou au départ du preneur, quelqu'en soit la cause, la Ville ou, selon le cas, le futur preneur ou tout occupant du domaine public qui viendrait à utiliser le stade, supporte la charge financière des travaux restants à amortir selon un plan d'amortissement calculé sur 10 ans déduction faite de la somme de 700 000 €TTC.

Par ailleurs, afin de simplifier les relations entre la Ville et la SASP, et compte tenu du fait que le Club a participé au financement de la construction des dalles des tribunes Ouest et Est à hauteur de 1 310 961,25 €HT, il convient de modifier l'article 1 du bail initial, en précisant que la dalles des tribunes Ouest et Est, respectivement de 1000 + 650 m2 et 860 m2, deviendront propriété de la Ville de Metz à l'issue du bail moyennant le versement d'un droit de reprise correspondant à l'amortissement comptable des travaux selon un plan d'amortissement sur 20 ans à compter du :

- 15/08/1998 pour la dalle de la tribune Ouest,
- 02/11/1998 pour la fermeture des plateaux de la tribune Ouest,
- 03/03/2001 pour la dalle de la tribune Est.

L'article 1 est donc modifié comme suit :

« Le bailleur donne en jouissance au preneur, qui accepte, les terrains et installations dont il est propriétaire et composant le Complexe Sportif, boulevard St Symphorien à Longeville-Les-Metz, cadastré comme suit, et intégré dans le domaine public municipal,

Ban de Longeville - les – Metz
Stade Saint Symphorien Section 20 parcelle N° 88/42
Terrain d'Entraînement Section 20 parcelle N° 92/42

Ainsi que les constructions municipales composées de quatre tribunes, dont les surfaces ne sont qu'indicatives :

A - Tribune Ouest

a) Les gradins :

- . Niveau 1 : 1240 m2
- . Niveau 2 : 1270 m2
- . Niveau 3 : 1375 m2

b) Rez-de-Chaussée :

- . Escaliers : 298 m2
- . Sanitaires publics : 170 m2
- . Buvettes : 90 m2
- . Locaux techniques : 6 m2
- . Vestiaires hôtes et local de secours : 114 m2
- . Anciens vestiaires Espaces Verts : 55 m2
- . Surfaces non aménagées : 250 m2
- . Anciens dépôts, rangements et stationnement des Espaces verts : 215 m2

c) Troisième étage :

- . Escaliers : 213 m2
- . Dégagements : 56 m2
- . Sanitaires publics : 55 m2

B - Tribune Nord

- a) Les gradins :
 - . Niveau bas : 700 m²
 - . Niveau Loges : 300 m²
 - . Niveau Haut : 2060 m²
- b) Rez-de-chaussée :
 - . Locaux techniques : 24 m²
 - . Sanitaires publics : 210 m²
 - . Ancien siège du FC Metz : 355 m²
 - . Restaurant : 272 m²
 - . Local SMEC : 175 m²
 - . Local Club de boules : 276 m²
 - . Local Supporter Club : 83 m²
- c) Premier étage :
 - . Locaux techniques : 8 m²
 - . Sanitaires publics : 30 m²
 - . Escaliers : 134 m²
 - . Dégagements : 37 m²
 - . Loges (hors aménagements et embellissements intérieurs) et galeries : 875 m²
- d) Coursive 1 :
 - . Local technique : 2 m²
 - . Sanitaires publics : 28 m²
 - . Escaliers : 90 m²
 - . Buvettes : 32 m²
 - . Coursive : 770 m²
- e) Coursive 2 :
 - . Escaliers : 72 m²
 - . Buvettes : 32 m²
 - . Coursive : 618 m²

C - Tribune Est

- a) Accès bas :
 - . Buvettes : 90 m²
 - . Sanitaires : 66 m²
 - . Local technique : 24 m²
 - . Escaliers : 140 m²
- b) Gradins bas :
 - . Gradins : 1700 m²
 - . Buvettes : 36 m²
 - . Sanitaires : 53 m²

- . Espaces TV: 31 m2
- . Escaliers : 220 m2

c) Accès haut :

- . Buvettes : 65 m2
- . Sanitaires : 85 m2
- . Escaliers : 220 m2

d) Gradins hauts : 1300 m2

D - Tribune Sud

a) Les gradins :

- . Gradins : 2047 m2
- . Locaux presse et vidéo-surveillance : 138 m2

b) Rez-de-chaussée :

- . Vestiaires : 1100 m2
- . Local Secours : 11 m2
- . Local police : 16 m2
- . Locaux techniques : 30 m2
- . Coursive : 265 m2
- . Sanitaires publics : 30 m2
- . Escaliers : 31 m2

c) Premier étage :

- . Salle de musculation : 100 m2
- . Local Technique : 17 m2
- . Coursive : 774 m2
- . Buvette : 63 m2
- . Sanitaires publics : 31 m2
- . Escaliers : 52 m2

Total : 27 127 m2 environ tels que délimités en rouge sur le plan ci-joint.

Si cette dernière tribune devait faire l'objet de travaux d'extension et de rénovation par la Ville de Metz, le présent descriptif serait modifié par un simple additif sans autre formalité.

Il est précisé que, jusqu'à l'échéance normale du présent bail ou au départ du preneur quelqu'en soit la cause, le Football Club de Metz est propriétaire des aménagements suivants réalisés sur les terrains municipaux susvisés :

A - Tribune Ouest :

a) Premier étage : une dalle aménagée comprenant

- . Zone de conférence : 329 m2
- . Salle d'exposition : 140 m2

- . Sanitaires : 50 m2
- . Cuisine : 90 m2
- . Grande salle de formation : 197 m2
- . Petite salle de formation : 45 m2
- . Local de rangement : 25 m2
- . Gaine pour ascenseur
- . 2 escaliers extérieurs sur façade avec plateforme refuge handicapés.

Il est précisé qu'hormis la gaine pour ascenseur tous les aménagements sont à réaliser par le Club selon le planning joint en annexe.

- b) Deuxième étage : Top Club
- . une dalle complémentaire de 650 m2
 - . étanchéité des gradins
 - . escaliers d'accès
 - . espace sièges affaires

B - Tribune Est :

- . une dalle béton de 860 m2
- . blocs sanitaires
- . étanchéité des gradins
- . escaliers d'accès et de secours
- . espace "sièges de prestige" et ses aménagements intérieurs

A l'échéance du bail, les travaux et aménagements réalisés reviennent en pleine propriété à la Ville de Metz y compris les dalles des deux tribunes Est et Ouest.

Six mois avant la survenance de l'échéance normale du bail (ou sans délai en cas de départ du preneur pour quelque cause que ce soit), les Parties se rapprocheront pour déterminer, en prenant en compte le mode de mise à disposition ultérieure du stade, les modalités de fixation de la prise en charge des travaux restants à amortir par l'occupant suivant.

Sans qu'il soit besoin de recourir à un avenant au présent contrat, les Parties conviendront des montants et des modalités exactes du versement des sommes concernées en appliquant des règles suivantes :

- 1) Amortissement sur 10 ans à compter de la réception des travaux pour les aménagements de la dalle Ouest, calculé sur la base du montant réel des travaux réalisés (aménagement de la dalle de la tribune Ouest et travaux de mise aux normes tels que décrits en annexe) duquel sera déduite la somme de 700 000 €TTC ;
- 2) Amortissement sur 20 ans à compter du :
 - 15/08/1998 pour la dalle de la tribune Ouest,
 - 02/11/1998 pour la fermeture des plateaux de la tribune Ouest,
 - 03/03/2001 pour la dalle de la tribune Est.

Article 2 :

Le montant des travaux et aménagements réalisés par la SASP s'élève à 950 000 €HT selon le détail joint en annexe.

A compter du 1^{er} janvier 2011, le loyer mensuel sera diminué pendant 2 ans d'un montant global de 700 000 €TTC étalé sur 24 mois (soit une diminution mensuelle du loyer de $700\,000/24 = 29\,166.66$ €TTC). Cette réfaction sera appliquée sur le montant TTC du loyer.

Le loyer sera versé mensuellement le 15 suivant le mois échu à la Trésorerie Principale Municipale 6-8 Place St Jacques à Metz sans avertissement préalable.

A compter du 1^{er} janvier 2013, le loyer sera perçu normalement et sera réévalué au besoin en prenant en compte les aménagements supplémentaires réalisés.

Article 3 :

Il n'est pas autrement dérogé aux clauses et conditions du bail initial.

Enregistrement

Le présent avenant sera inscrit au Répertoire des Actes Administratifs en Mairie de Metz.

Domiciliation

Pour l'exécution des présentes, la Ville de Metz fait élection de domicile à l'Hôtel de Ville et la SASP en son siège au stade Saint Symphorien.

Dont acte

Fait en double exemplaire et passé à Metz, en l'Hôtel de Ville, aux jour, mois et an susdits.

Pour la Ville de METZ
Le Premier Adjoint :

Pour le Football Club de Metz
Le Vice-Président Exécutif :

Richard LIOGER

Bernard SERIN

Annexe au présent avenant :

Estimatif du montant des travaux à réaliser sur la dalle de la tribune Ouest



GÉRARD



HYPOLITE



ARCHITECTES

FC METZ

BP 292

57004 METZ CEDEX

A l'attention de Monsieur RAZUREL

Nos réf. : GH/SL

Metz, le 07 septembre 2010

Affaire : FC METZ - Aménagement du niveau 1 tribune Ouest

Monsieur,

Après mise au point et suite aux diverses demandes des bureaux études techniques et bureau de contrôle pour le projet de l'aménagement du niveau 1 de la tribune Ouest en salle de formation, nous avons recalé notre estimation de la manière suivante :

A - ZONE CONFERENCE

329 m ² x 750 € HT =	246 750 € HT	}	271 750 € HT
50 m ² x 300 € HT =	15 000 € HT		
Accueil vestiaire aménagement □	10 000 € HT		

B - EXPOSITION

Expo : 140 m ² x 700 € HT =	98 000 € HT	}	182 000 € HT
Sanitaires : 50 m ² x 600 € HT =	30 000 € HT		
Cuisine : 90 m ² x 600 € HT =	54 000 € HT		
Equipement cuisine :	(Hors travaux)		

C - FORMATION

Grande formation - 100 personnes :		}	199 000 € HT
197 m ² x 750 € HT =	147 750 € HT		
Petite formation :			
45 m ² x 750 € HT =	33 750 € HT	}	
Accueil vestiaire =	10 000 € HT		
Rangement :			
25 m ² x 300 € HT =	7 500 € HT		

.../...

D - AMENAGEMENT INTERIEUR DECORATION, MOBILIER ET EQUIPEMENT SPECIFIQUE

40 000 € HT

40 000 € HT

TOTAL 1
ARRONDI A

692 750 € HT
700 000 € HT

E - SECURITE COMPLEMENTAIRE ET ACCESSIBILITE HANDICAPES MISE AUX NORMES

Création de 2 escaliers extérieurs supplémentaires sur façade
autoroute avec plateforme refuge handicapés

40 000 € HT

Remplacement de tous les vitrages par des vitrages sécurit et CF
(mur rideau et châssis pignon)

20 000 € HT

Flocage de la dalle haute du niveau 1

40 000 € HT

Désenfumage de l'ensemble du plateau ave traitement et
renouvellement d'air y compris plateforme pour équipements
techniques

150 000 € HT

TOTAL 2

950 000 € HT

Projet global

TOTAL 1
TOTAL 2

700 000 € HT
250 000 € HT

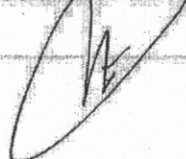
950 000 € HT

Hors honoraires études pour 926 m² aménagés soit 1 025 €HT / m².

Nous vous en souhaitons bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Gérard HYPOLITE



METZ

3 rue de l'Argonne 57000 METZ
Tél. : 03.87.50.52.09 - Fax : 03.87.62.14.81
e-mail : gharchi@wanadoo.fr
Siret N° 442 267 621 000 13