

AVENANT N° 1 : AU BAIL A CONSTRUCTION DU 8 JUILLET 1968

L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le

Maître Jean-Claude REMY, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-Claude REMY & Béatrice GODARD, Notaires associés", titulaire d'un office notarial à METZ (Moselle), 24 avenue Foch, soussigné,

A reçu le présent acte authentique à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

ENTRE

La VILLE DE METZ, représentée par Monsieur Richard LIOGER, Premier Adjoint au Maire de METZ, dûment habilité aux fins des présentes par arrêté de délégation en date du 05 mai 2011,

Le présent avenant spécialement autorisée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de METZ en date du 30 janvier 2013, dont une copie certifiée conforme du registre des délibérations est annexée.

**La VILLE DE METZ ainsi représentée,
Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »**

DE PREMIERE PART,

ET

La société dénommée PATINOIRE MESSINE, société par actions simplifiée, au capital de 100.000~Euros, dont le siège est à LONGEVILLE LES METZ (57050) 37 Boulevard Saint Symphorien, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ et identifiée au SIREN sous le numéro 361 802 259,

Représentée par Madame Muriel ARNOLD, en sa qualité de présidente de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

**Ladite société ainsi représentée»
Ci-après dénommée « LE PRENEUR »**

DE SECONDE PART,

ET

La société dénommée FONCIERE PATINOIRE MESSINE, société à responsabilité limitée, au capital de 1.000~Euros, dont le siège est à METZ (57070) 21 Rue Roederer, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ et identifiée au SIREN sous le numéro 524 176 773, Représentée par Monsieur GAUTIER Mathieu, en sa qualité de président de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une décision collective des actionnaires, en date du 07 janvier 2013 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention.

**Ladite société ainsi représentée»
Ci-après dénommée « L'INTERVENANTE »**

DE TROISIEME PART,

Lesquels ont requis le notaire soussigné de dresser acte des conventions suivantes et ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Bail à construction du 8 juillet 1968 :

Aux termes d'un acte administratif, en date du 08 juillet 1968, la Ville de METZ, a donné à bail à construction à la société PATINOIRE MESSINE, un terrain situé à LONGEVILLE LES METZ, Ile Saint Symphorien, cadastré sous Section 24 n°25, d'une contenance de 33 ares 38 centiares, pour une durée de soixante années consécutives à compter du 1^{er} juillet 1968, pour se terminer le 30 juin 2028, à l'effet de créer et d'exploiter, sur le terrain loué, un ensemble sportif de patinage sur glace comportant un bâtiment et les aménagements et installations nécessaires.

Audit acte il a notamment été convenu :

- Que le preneur ne peut modifier la destination du site, ni implanter d'autres bâtiments qu'avec l'accord écrit de la Ville de METZ,
- Que le preneur laissera et abandonnera à la bailleuse ou à ses représentants toutes les installations et constructions ainsi qu'augmentations et améliorations qui existeront lors de la cessation du bail, pour quelque cause que ce soit, sans aucune indemnité.

En outre, ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel égal à 2% de l'ensemble des recettes hors taxes de la patinoire à l'exclusion des recettes provenant de la location des patins à glace et du bar. Cette redevance payable dans le mois suivant l'expiration de l'année civile écoulée.

Aujourd'hui, la société PATINOIRE MESSINE envisage de fusionner avec la société FONCIERE PATINOIRE MESSINE, dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine.

En conséquence, tous les éléments composant l'actif et le passif de l'activité seront transférés par le PRENEUR à l'INTERVENANTE par l'effet de cette transmission.

Cependant, le transfert de contrats conclus *intuitu personae* et des contrats de nature administrative nécessite le consentement préalable et exprès de chaque cocontractant concerné.

Dans ce contexte, le PRENEUR s'est rapproché du BAILLEUR à l'effet d'obtenir le consentement préalable et exprès de ce dernier au transfert du bail et par conséquent envisager la signature d'un avenant.

Parallèlement à ce transfert et dans un souci de pérenniser et de moderniser l'activité de patinoire, qui demeure une activité principale, l'INTERVENANTE a demandé au BAILLEUR, dans le cadre d'un avenant au bail à construction du 8 juillet 1968, la possibilité d'étendre dans le présent avenant le périmètre du bail susvisé à une partie des terrains contigus appartenant au domaine privé de la Ville de Metz, à l'effet d'agrandir le bâtiment existant et diversifier les activités exercées.

Enfin, et partant du constat de l'impact bénéfique que pourrait avoir la rénovation de la patinoire et sa complète transformation, pour les associations, les clubs sportifs (hockey sur glace, patinage artistique...) et les scolaires mais également pour le rayonnement de la Ville de Metz, celle-ci a souhaité contribuer financièrement à hauteur de 100 000 euros à la réalisation de ces travaux afin notamment de permettre aux clubs de disposer d'un outil conforme aux prescriptions de la fédération en termes de dimensionnement et d'équipement mais également de vestiaires dédiés.

Les parties s'étant entendus sur ces différents points, il a été arrêté et convenu les aménagements ci-après au bail du 8 juillet 1968, savoir :

AVENANT AU BAIL A CONSTRUCTION

Les parties conviennent d'apporter les modifications suivantes au bail à construction susvisé :

TRANSFERT DU CONTRAT

Les PARTIES conviennent que le bail à construction sera pleinement et irrévocablement transféré par le PRENEUR à l'INTERVENANTE dans toutes ses dispositions, sans limitation ou réserve d'aucune nature, à la date de notification du présent avenant.

L'INTERVENANTE se substituera, purement et simplement dans l'intégralité des droits et obligations du PRENEUR et le PRENEUR se trouvera, délié de tous droits et obligations à l'égard du BAILLEUR.

En conséquence de ce qui précède, les termes du bail se poursuivront entre l'INTERVENANTE et le BAILLEUR, et selon les modifications conclues dans cet avenant.

DESIGNATION

L'assiette du bail à construction du 08 juin 1968 est étendue à l'effet de porter sur les terrains cadastrés sous :

Commune de LONGEVILLE LES METZ

Section 24 n°25 d'une contenance de 33 ares 38 centiares

Et une partie d'environ 4700 m² à prendre sur les terrains contigus cadastrés sous :

- Section 24 n°42 d'une contenance de 02 hectares 21 ares 20 centiares
- Section 21 n°92 d'une contenance de 02 hectares 60 ares 19 centiares

Tel que ledit terrain figure sur le plan annexé aux présentes après mention.

La surface exacte des nouvelles parcelles étant déterminée par arpentage dès l'achèvement des travaux de construction, qui sera annexé au présent document.

ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE

Constructions projetées

L'INTERVENANTE se propose de faire les extensions suivantes sur le bâtiment existant, à savoir :
Des salles sur l'avant et des halls sur l'arrière, correspondant à : salle de restaurant, salle de sport, réception, bureaux correspondant à des activités culturelles, de loisirs ou ludiques.

Le tout tel que résultant de la demande de permis de construire qui sera déposée auprès de la Mairie de LONGEVILLE LES METZ et dont une copie avec plans sera annexée aux présentes.

Il est ici précisé que l'assise foncière du bail à construction comprendra environ 90 emplacements de parking destinés aux besoins du personnel du preneur, aménagés par l'INTERVENANTE et accessibles par l'arrière du bâtiment.

Activité

La destination des nouvelles constructions devra être conforme aux documents d'urbanisme et dispositions réglementaires applicables.

Engagement de construction

L'INTERVENANTE s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans, devis descriptifs et prescription du permis de construire susvisé. Il ne pourra apporter au projet de construction défini aucune modification d'exécution ou de détail, sans avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord du BAILLEUR à leur sujet.

L'INTERVENANTE s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que celle des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale, à l'utilisation de l'ensemble immobilier projeté. Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

L'INTERVENANTE devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines.

Délai d'exécution des travaux

L'INTERVENANTE s'oblige à effectuer les travaux et à les mener de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés dans les 24 mois de l'obtention du permis de construire devenu définitif purgé des délais de recours.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main d'oeuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages.

En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Détermination de l'achèvement

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au l'INTERVENANTE comporte pour ce dernier celle d'obtenir le moment venu le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par l'article R. 460-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La constatation de l'achèvement par le BAILLEUR et l'INTERVENANTE ou à défaut d'accord par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficultés sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal de Grande Instance de METZ sur la seule requête de ta partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions ni renonciation au droit du BAILLEUR d'exiger cette conformité.

Détermination de la conformité

L'INTERVENANTE s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée, conformément à la réglementation relative au permis de construire.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au BAILLEUR et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

L'INTERVENANTE, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le BAILLEUR disposera d'un délai de six mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées. Ce délai ne pourra excéder un an à compter de la notification de la délivrance du certificat de conformité qui lui aurait été faite par l'INTERVENANTE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Au cours de ce délai, le BAILLEUR pourra notifier au l'INTERVENANTE, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du BAILLEUR, tous recours et actions contre l'INTERVENANTE. Par contre, une fois le délai susvisé expiré, le BAILLEUR ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Sous location des constructions

L'INTERVENANTE pourra sous-louer librement les constructions édifiées et existantes pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail, sous réserve de l'accord express et préalable du BAILLEUR.

De même il est expressément convenu que le sous-locataire pourra lui-même sous-louer tout ou parties desdites constructions, pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux de sous-location ou conventions d'occupation quelconques consentis par l'INTERVENANTE ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Assurances

L'INTERVENANTE sera tenue de souscrire avant l'ouverture du chantier, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable :

- Une assurance responsabilité (constructeur non réalisateur) prescrite par l'article L.111-28 du Code de la construction et de l'habitation.
- Une assurance "Dommages Ouvrages", prescrite par l'article L. 111-30 dudit code.

- Une assurance "tous risques chantiers" garantissant notamment l'immeuble à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.
- L'INTERVENANTE sera tenu de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, risques civils et autres, les constructions qu'il aura édifiées.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites.

L'INTERVENANTE justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites. Pour assurer au BAILLEUR l'exécution par l'INTERVENANTE des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte, au profit du BAILLEUR, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera, en outre, l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au BAILLEUR l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Dans le cas exceptionnel où la reconstruction de l'immeuble resterait facultative pour l'INTERVENANTE, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe, dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

L'INTERVENANTE devra justifier annuellement qu'il est assuré tel que ci-dessus défini par la production d'une attestation et d'un certificat d'acquiescement de la prime y afférente.

DUREE

La durée du bail à construction du 08 juillet 1968 est prorogée de TRENTE NEUF (39) ANS portant ainsi l'échéance finale au 30 juin 2067 au lieu du 30 juin 2028.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

CONDITIONS FINANCIERES

Loyer:

Aux termes du bail à construction du 08 juillet 1968, le loyer annuel a été fixé à deux pour cent (2%) des recettes hors taxes de l'activité « glace » de la patinoire à l'exclusion des recettes provenant de la location de patins à glace et du bar.

Ce loyer sera maintenu jusqu'au 31 décembre 2014.

A compter du 01 janvier 2015, le loyer sera porté à la somme annuelle de VINGT SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE NEUF EUROS (27 969 €), selon l'estimation établie par France Domaine.

Ce loyer sera payable annuellement au plus tard au 1^{er} décembre de l'année concernée.

Indexation :

Ce loyer sera actualisé et révisé annuellement à la date anniversaire d'entrée en vigueur du présent avenant, en fonction de l'indice du coût de la construction dont la valeur est celle du 2^{ème} trimestre de 2012, (1666).

Participation municipale :

Une subvention d'équipement d'un montant de 100 000 euros sera allouée à l'entreprise FONCIERE PATINOIRE MESSINE à titre de contribution financière à la réalisation des travaux relevant d'un intérêt local c'est-à-dire ceux concernant les vestiaires et ceux permettant d'obtenir l'agrément pour les compétitions sportives.

Elle sera versée en une fois à l'échéance des travaux sur présentation des justifications de réalisation des travaux correspondants à ceux énumérés ci-dessus.

USAGE ET ENTRETIEN DES PARKINGS

Concernant les parkings à l'usage du preneur autres que ceux susvisés, les parties conviennent de régir leurs rapports aux termes d'une convention sous seings privés qui sera régularisée en suite des présentes.

FORMALITES – DECLARATIONS - LIVRE FONCIER

LIVRE FONCIER

Le présent avenant ayant une durée supérieure à 12 ans, les parties en requièrent l'inscription au livre foncier de LONGEVILLE LES METZ.

Elles renoncent à la notification prescrite par l'article 49 du décret du 18 novembre 1924 sur la tenue du Livre Foncier, contre délivrance d'un certificat d'inscription à Mes REMY et GODARD, notaires associés susnommés.

Les parties donnent, en outre, tous pouvoirs à Mes REMY et GODARD à l'effet d'établir ou de signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs de désignation de l'immeuble objet des présentes et faire toutes déclarations afin d'assurer ainsi la publication.

INDISSOCIABILITE DU BAIL A CONSTRUCTION DU 8 JUILLET 1968 ET DU PRESENT AVENANT

Il est expressément stipulé entre les parties que le bail à construction du 8 juillet 1968 et le présent avenant seront indissociables l'un de l'autre et constitueront dans les rapports entre les parties une convention unique et indivisible.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris éventuellement ceux relatifs à tout acte de résiliation ou de résolution, seront à la charge de l'INTERVENANTE qui s'y oblige.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention a lieu sous les conditions suspensives ci-après relatées, qui sont déterminantes et sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté, savoir :

1/ Obtention par l'INTERVENANTE du permis de construire susvisé et objet de la demande demeurée ci-annexée, devenu définitif c'est-à-dire purgé de tout recours et retrait administratif.

2/ Obtention par l'INTERVENANTE d'un ou plusieurs prêts bancaires pour financer les travaux prévus au permis de construire susvisé,

Le preneur déclare à ce sujet qu'à sa connaissance:

- il n'existe pas d'empêchements à l'octroi de ces crédits;
- il n'existe pas d'obstacles à la mise en place de ou des assurances décès-invalidité sur sa tête ou celle des cautions éventuelles.
- les garanties demandées par les établissements prêteurs pourront, sauf imprévu, être mises en place.

Le preneur s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt et à en justifier à première demande du bailleur, faute de quoi ce dernier pourrait invoquer la caducité de ces accords.

Le preneur sera tenu de suivre instruction des dossiers par le ou les établissements auprès duquel ou desquels il aura effectué les demandes ; il devra faciliter l'octroi des crédits en fournissant sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés ; il devra se prêter pareillement aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'adhésion aux assurances décès-invalidité et accepter de payer les surprimes éventuelles ; il devra en faire autant pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

De manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir sa demande du ou des prêts, de manière à ce que la condition suspensive se réalise dans le délai prévu.

Si ces conditions n'étaient pas réalisées, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, l'INTERVENANTE remboursera au BAILLEUR le montant de tous frais et dépenses supportés ou engagés par lui pour la réalisation de la présente opération à quelque titre que ce soit.

Les parties donnent tous pouvoirs au notaire rédacteur des présentes pour constater en marge du présent acte la réalisation de ladite condition. A défaut de réalisation desdites conditions, le bail à construction du 8 juillet 1968 reprendra tous ses effets.

EXECUTION FORCEEE

Les parties se soumettent par les présentes à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux Code de procédure civile local.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A l'exception des modifications ci-dessus apportées, le bail à construction du 8 juillet 1968 reste inchangé et les parties déclarent vouloir s'y référer expressément.

DONT ACTE SUR HUIT (8) PAGES

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête du présent acte.

A la date sus-indiquée,

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent expressément :

Renvois :

Mots rayés nuls :

Chiffres rayés nuls :

Lignes entières rayées milles ;

Barres tirées dans les blancs