

## MAIRIE DE METZ

## CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

PROJET DE DELIBERATION

---

**Séance du 31 octobre 2013**

**DCM N° 13-10-31-1**

**Objet : Grande mosquée de Metz - Mise à disposition d'un terrain par bail emphytéotique administratif.**

Depuis plusieurs années, la communauté musulmane de Metz fait état de son souhait de voir se concrétiser un projet de grande mosquée fédérant les croyants et permettant d'offrir un lieu de culte dans l'agglomération messine, et un espace de reconnaissance, d'échange et de rencontre ouvert à tous.

La Ville de Metz a souhaité faire droit à cette demande légitime en recherchant un terrain adapté pour ce projet, en considérant qu'il ne pourrait s'agir que d'offrir une opportunité foncière sans intervenir dans la définition du projet et encore moins dans son financement.

Née du regroupement de plusieurs associations, l'Union des Associations Cultuelles et Culturelles des Musulmans de Metz (U.A.C.M.) est, depuis 2010, représentative de la vie culturelle et culturelle de la communauté musulmane de Metz et de ses environs. A ce titre, elle s'est donnée comme objectif de réaliser cette grande mosquée, notamment en élaborant le projet tout en recherchant les apports financiers nécessaires à sa réalisation et à son fonctionnement.

Afin de permettre la concrétisation de ce projet, il est proposé de mettre à la disposition de l'UACM une partie des terrains municipaux, sis boulevard de la Défense, représentant approximativement 1.2 hectares, sous la forme d'un bail emphytéotique administratif.

Ce dernier conclu, pour une durée de 99 ans, sera assorti d'une redevance annuelle de 15 €. Le titulaire disposera alors d'un délai de trois années pour faire aboutir le projet qui se concrétisera par le dépôt du permis de construire. Pour ce faire, l'association s'appuiera sur le cahier des charges urbain, rédigé sur la base des préconisations du Plan Local d'Urbanisme et qui lui permettra de disposer d'une première base de réflexion.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

**La Commission des Finances entendue,**

**VU le Code Civil local applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle,**

**VU le Code Général des Collectivités Territoriales, pris notamment en son article L. 1311-2 et suivants et en son article L.2541-12,**

**VU la demande formulée par l'Union des Associations Cultuelles et Culturelles des Musulmans de Metz (U.A.C.M.), association représentative de la vie cultuelle et culturelle de la communauté musulmane de Metz et ses environs,**

**VU le document dénommé "déclaration et engagements communs" arrêté d'un commun accord entre la Ville de Metz et l'U.A.C.M.,**

**VU l'estimation du service départemental des domaines,**

**VU le projet de bail emphytéotique administratif annexé,**

**VU le Cahier des charges urbain pour la construction de la Grande Mosquée,**

**CONSIDERANT** l'intérêt général du projet et de celui de la Ville de Metz, qui s'attachent à soutenir le projet de Grande Mosquée porté par l'Union des Associations Cultuelles et Culturelles des Musulmans de Metz (U.A.C.M.), permettant à la fois la pratique du culte musulman et favorisant la reconnaissance et la rencontre avec toutes les confessions.

**CONSIDERANT** la nécessité pour la communauté musulmane de Metz et ses environs de se doter d'un lieu de culte digne et adapté à leurs besoins,

**CONSIDERANT** que les parcelles n°181 et 233, section CN du ban communal de Borny, sis boulevard de la Défense, sont propriétés municipales,

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**DECIDE :**

**- D'APPROUVER** la mise à disposition de l'Union des Associations Cultuelles et Culturelles des Musulmans de Metz (U.A.C.M.) d'un terrain d'une surface approximative de 1.2 hectares à soustraire des parcelles cadastrées sous :

BAN DE BORNY

Section CN n°181

Section CN n°233

Par le biais d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 99 ans, moyennant une redevance annuelle fixée à 15 €, dans le but d'y construire un édifice permettant la pratique du culte musulman selon le cahier des charges urbain présenté.

- **DE PROCÉDER** à la relocalisation des plateaux sportifs situés sur ces terrains à l'exclusion de deux terrains multisports bordant la plaine de jeux et le ruisseau de la Cheneau et qui resteront propriétés de la Ville de Metz.

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à finaliser la conclusion du bail emphytéotique administratif et à signer tout document contractuel afférent à la conclusion de ces décisions.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

L'Adjoint Délégué,



Antoine FONTE

Service à l'origine de la DCM : Patrimoine Culturel

Commissions :

Référence nomenclature «ACTES» : 3.5 Autres actes de gestion du domaine public

100098003

DR/BM/

REPERTOIRE :

DU



L'AN DEUX MILLE TREIZE,  
LE  
**A METZ (Moselle), au siège de l'Office Notarial,**  
**Maître Denis REINERT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle**  
**« Denis REINERT et Philippe KRUMMENACKER, notaires associés », titulaire d'un**  
**Office Notarial à METZ (Moselle), 11 Place Saint Martin, soussigné,**

A REÇU le présent acte contenant

**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

à la requête des personnes ci-après identifiées.

**ONT COMPARU**

**LA VILLE DE METZ**

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**".

**D'UNE PART**

L'Association dénommée **Union des Associations Cultuelles et Culturelles des Musulmans de Metz**, par abréviation "UACM" dont le siège est à METZ (Moselle) 7 rue du Dauphiné, inscrite au registre des Associations du Tribunal de \*\*\*\* sous le volume \*\*\* numéro \*\*\*

Une copie de l'extrait du Registre des Associations de METZ demeurera annexée aux présentes après mention.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" ou "**PRENEUR**"

**D'AUTRE PART**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La VILLE DE METZ est représentée à l'acte par \*\*\*\* ,  
Agissant aux présentes en vertu d'une délibération motivée en date du visée par la le , dont une ampliation est demeurée annexée.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé s'est écoulé sans que le **BAILLEUR** ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant sus-nommé le déclare.

- L'Association dénommée Union des Associations Cultuelles et Culturelles des Musulmans de Metz est représentée à l'acte par son Président Monsieur Raymond BELLER,

Agissant aux présentes en vertu d'une délibération de l'association en date à \*\*\*\* du \*\*\*\* dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention.

## EXPOSE

Depuis plusieurs années, la communauté musulmane présente à METZ a fait état de son souhait de voir se concrétiser un projet de grande mosquée fédérant largement les croyants de toutes les obédiences et permettant d'offrir à la fois un grand lieu de culte dans l'agglomération messine, en particulier pour les principales fêtes annuelles du calendrier religieux et un espace de reconnaissance et d'échange pour tous, musulmans et non-musulmans, croyants et non-croyants.

Soucieuse de l'intégration des citoyens-résidents de toutes origines et convictions religieuses, la Ville de METZ a souhaité faire droit à cette demande légitime, en recherchant un terrain adapté pour ce projet.

Un document de déclarations et d'engagements communs a donc été finalisé entre les parties et une copie de ce document demeurera annexée aux présentes après mention.

CELA EXPOSE, les parties se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément à l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qu'ils viennent de conclure entre eux.

**Le BAILLEUR** donne à bail emphytéotique, conformément à l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales, à : l'**EMPHYTEOTE** qui accepte, le bien dont la désignation suit:

## DESIGNATION

Un terrain à bâtir d'une superficie approximative de 12.000 m<sup>2</sup>, à prendre dans deux parcelles de plus grande importance,

Figurant aux cadastres sous les relations suivantes:

- Section CN n° 181/12 lieudit " Boulevard de la Défense" d'une contenance de 1ha 98a 36ca
- Section CN n° 233/10 lieudit " Boulevard de la Défense" d'une contenance de 42a 37ca

### Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée \*\*\*\* est d'une contenance totale de \*\*\*\* de laquelle sera distraite la contenance louée et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **BAILLEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique du bail.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel pourra être précisé en fonction de l'évolution du projet et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le terrain, objet des présentes, est représenté en teinte jaune sur ledit plan.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** objet des présentes est inscrit au livre foncier de METZ au nom du bailleur.

Ce dernier relève du domaine public de la Ville de METZ.

Pour une origine de propriété plus ample, il est fait référence aux annexes du livre foncier.

### DIVISION D'IMMEUBLE AVEC DECLARATION PREALABLE

La division d'immeuble aux présentes entrant dans le cadre des dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_, un certificat de non opposition a été délivré par cette Mairie le \_\_\_\_\_.

Les copies de la déclaration préalable et du certificat de non opposition sont demeurées annexées.

Il est précisé que dans les huit jours de la délivrance de la décision de non-opposition, un extrait de la déclaration doit être affiché en Mairie, l'affichage sur le terrain devant avoir lieu dans les quinze jours de la décision et préciser notamment le nombre de lots autorisés.

L'affichage sur le terrain constitue le point de départ du délai de deux mois continus pendant lequel un tiers peut contester l'autorisation de la déclaration préalable, s'il estime qu'elle lui porte préjudice et qu'elle est contraire aux règles d'urbanisme. Le tiers qui conteste cette autorisation en justice doit notifier son recours à l'auteur de la décision accordant l'autorisation de déclaration préalable et au bénéficiaire, titulaire de l'autorisation.

La durée de validité de la décision de non-opposition est de deux ans. La décision est également périssée en cas d'interruption des travaux pendant un délai supérieur à une année.

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître \_\_\_\_\_, Huissier de Justice à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_, et dont une ampliation est demeurée et annexée.

Aucune contestation n'a été portée à la connaissance du titulaire de l'autorisation, ainsi déclaré.

Il est en tant que de besoin fait observer que les décisions de non-opposition à déclaration préalable ne peuvent faire l'objet d'aucun retrait.

### CONDITION SUSPENSIVE : DEPOT D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

#### Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive du dépôt par le **PRENEUR** d'un permis de construire au plus tard dans un délai de trois(3) ans à compter des présentes pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

Construction d'un bâtiment à usage cultuel destiné à devenir la Grande Mosquée de METZ

Le **PRENEUR** devra, pour se prévaloir de la réalisation de la condition suspensive, justifier auprès du **BAILLEUR** du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente et spécifiant que le dossier est réputé complet.

A défaut par simple arrivée du terme, le **BAILLEUR** sera délié de tout engagement.

#### La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **PRENEUR** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du **PRENEUR** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **PRENEUR** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

Une copie du cahier des charges urbain pour la construction de la Grande Mosquée demeurera annexée aux présentes après mention.

## SERVITUDES

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

Le **BAILLEUR** se réserve la possibilité de créer une charge sur le terrain objet des présentes et consistant en un accès pour les terrains adjacents, depuis la route jusqu'aux terrains, tant pour la circulation des personnes et des véhicules que pour le passage en sous-sol des canalisations nécessaires à l'aménée et au départ de tous les fluides devant exister pour une construction.

## DELIBERATION ET AVIS DES DOMAINES

## ARTICLE L 2124-31 DU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L2124-31 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui dispose que :

*"Lorsque la visite des parties d'édifices affectés au culte, notamment de celles où sont exposés des objets mobiliers classés ou inscrits, justifie des modalités particulières d'organisation, leur accès est subordonné à l'accord de l'affectataire. Il en va de même en cas d'utilisation de ces édifices pour des activités compatibles avec l'affection culturelle. L'accord précise les conditions et les modalités de cet accès ou de cette utilisation."*

*Cet accès ou cette utilisation donne lieu, le cas échéant, au versement d'une redevance domaniale dont le produit peut être partagé entre la collectivité propriétaire et l'affectataire."*

Les parties déclarent en avoir parfaite connaissance.

## CONSISTANCE – REGLEMENTATION - OBJET

### **1°) Consistance**

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**EMPHYTEOTE**. L'**EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

### **2°) Réglementation**

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

### **3°) Objet**

Conformément à la loi, la conclusion du présent bail répond à une mission d'intérêt général conférée par la collectivité **BAILLEUR** aux présentes, mission non conférée à un organisme à ce jour.

Cette mission vise à permettre le culte de l'Islam, et accessoirement des activités culturelles.

A cet effet, l'Association s'engage à ce que le projet comprenne des équipements et espaces d'information et convivialité qui permettront d'assurer cette large ouverture

aux non-musulmans, afin de permettre une compréhension et un échange entre les musulmans pratiquants et le reste de la population.

Etant précisé que ce bail n'est pas conclu avec une délégation de service.

### **DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 99 années entières et consécutives qui prendra effet à compter du jour du récépissé du dépôt du permis de construire réputé complet , objet de la condition suspensive susvisée.

**Un acte reçu par le Notaire soussigné constatant la régularisation des conditions suspensives et la prise d'effet du bail sera régularisé entre les parties à cet effet, qui s'y obligent.**

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou son ayant-droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

A l'expiration dudit bail, les parties conviennent de se rapprocher afin de définir, de concert, les modalités d'une possible mise à disposition au moyen d'une convention d'occupation du domaine public.

Les parties sont averties par le Notaire soussigné que tant que le présent bail ne sera pas devenu définitif, il ne pourra pas être publié au livre foncier et en conséquence, il ne sera pas opposable aux tiers.

### **CONDITIONS DE JOUSSANCE**

#### **1°) Jouissance**

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

#### **2°) Empiètement - Usurpations**

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiétements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

#### **3°) Destination des lieux**

L'**EMPHYTEOTE** devra consacrer les lieux loués à la mission d'intérêt général relatée au "3°) Objet" qui précède.

#### **4°) Construction d'une mosquée**

L'achèvement sera constaté par le dépôt de la déclaration d'achèvement auprès du service compétent.

L'**EMPHYTEOTE** s'engage à adresser au **BAILLEUR** une copie de l'assurance dommage-ouvrage conclue en vue de la construction de la mosquée.

#### **5°) Affichage sur les murs et bâtiments**

Ce droit est expressément réservé à l'**EMPHYTEOTE** dans le strict cadre de la mission qui lui est confiée aux présentes.

#### **6°) Réparations locatives ou de menu entretien**

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives.

Le PRENEUR entretiendra, à ses frais, les immeubles et installations sans pouvoir exiger de la Ville de METZ aucune réparation ni construction nouvelles. Il les maintiendra en bon état d'entretien de telle sorte qu'ils soient remis à l'expiration du bail à la Ville de METZ en bon état, sauf usure et vétusté normales.

### **7°) Grosses réparations - Reconstruction.**

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature ( tous les travaux d'entretien et de grosses réparations y compris ceux de l'article 606 du Code civil) sans toutefois obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

### **8°) Mise aux normes des bâtiments**

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative eu égard à la mission d'intérêt général dont il s'agit.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux. L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

### **9°) Assurances.**

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante :

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répondra de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Il devra en outre souscrire dès le premier jour de prise d'effet du présent bail une assurance spécifique liée à la mission d'intérêt général qui lui est confiée et en justifier le même jour au **BAILLEUR**.

Le tout à défaut de résiliation des présentes.

### **10°) Ramonage**

L'**EMPHYTEOTE** fera ramoner les cheminées s'il en existe lorsque ce sera nécessaire et au moins une fois l'an, et il devra en justifier au **BAILLEUR**.

### **11°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation**

Il est expressément convenu que l'**EMPHYTEOTE** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

### **12°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations**

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sous réserve de l'autorisation préalable et écrite du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations en rapport direct avec la mission d'intérêt général.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

### **13°) Droit d'accession**

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

### **14°) Servitudes**

L'**EMPHYTEOTE** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

### **15°) Modification de l'affectation**

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas modifier l'affectation du terrain sous peine de résolution immédiate du bail, comme il est indiqué ci-après sous le titre "clauses résolutoires"

#### **16°) Visite**

Il s'engage à faire visiter à la demande de la Ville de METZ, par un ou plusieurs représentants qualifiés de celle-ci, les constructions se trouvant sur le terrain loué.

### **CONDITIONS PARTICULIERES DE JOUSSANCE**

Il est expressément convenu entre les parties qu'entre la date du dépôt du permis de construire, objet de la condition suspensive sus-relatée, et le démarrage des travaux qui seront réalisés suite à l'obtention du permis de construire, le PRENEUR s'engage à maintenir les plateaux sportifs existants ainsi que l'accès aux espaces verts.

Le PRENEUR devra avertir le BAILLEUR au moins quinze (15) jours avant du futur dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier.

En contrepartie la Ville de METZ s'engage à retirer les éléments existants (panneaux de baskets, buts, ...) sur la parcelle louée à l'effet de permettre la construction de la Mosquée.

Pendant cette période, la Ville de METZ s'engage à entretenir à ses frais les éléments existants sur le terrain.

Le PRENEUR pourra faire tous les travaux nécessaires à la préparation de son projet (sondages, recherche de résistance de sol...) mais devra avertir la Ville de METZ au moins quinze (15) jours à l'avance dans l'hypothèse où ces travaux entraîneraient des désordres sur les plateaux sportifs et l'accès aux espaces verts.

### **CESSION - HYPOTHEQUE - APPOINT EN SOCIETE**

#### **1°) Cession du bail - Hypothèque.**

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, ce droit réel :

- . n'est pas librement cessible, la cession devant être soumise, à peine de nullité, à l'agrément préalable de la collectivité **BAILLEUR** et le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations de l'**EMPHYTEOTE** mais également dans les conventions conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général ;

- . n'est pas librement hypothécable, l'hypothèque ne pouvant être constitué que pour financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages destinés à la réalisation de la mission d'intérêt général et situés sur le bien loué, et avec l'approbation préalable de la collectivité **BAILLEUR**, à peine de nullité.

Il est ici rappelé que la constitution d'une hypothèque devra se faire dans le respect des seuils d'endettement des collectivités publiques et notamment des dispositions de l'article L 1311-3-2 du Code Général des Collectivités Territoriales qui dispose que:

*"ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée"*

#### **2°) Apport à une société.**

L'apport à une société est interdit.

### **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à quinze euros (15,00 eur).

Ce montant sera actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

L'**EMPHYTEOTE** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le de chaque année, le premier paiement devant être effectué le .

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par chèque ou virement bancaire.

### **REVISION DE LA REDEVANCE**

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE ou tout autre indice qui s'y serait substitué par la volonté du législateur, accepté d'un commun accord entre les parties.

L'indice de référence sera fixé au jour de prise d'effet du bail.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, l'**EMPHYTEOTE** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

### **IMPOTS ET TAXES**

L'**EMPHYTEOTE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité, et notamment la taxe foncière.

### **PRIVILEGE**

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

En application de l'article R562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

- se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;
- concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;
- ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

## ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fourni par le propriétaire en date du \_\_\_\_\_ et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques est la suivante :

- pour le plan de prévention des risques naturels ,
- pour le plan de prévention des risques technologiques ,
- pour le plan de prévention des risques miniers .

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

## ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

## TERME DU BAIL

### **I°) Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE – Sort des constructions**

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

A la fin du bail, la collectivité **BAILLEUR** devient de plein droit propriétaire des constructions édifiées par l'**EMPHYTEOTE**, et ce sans aucune indemnité.

### **II°) TERME ANTICIPE DU BAIL - RESILIATION DU BAIL**

#### *a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.*

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, du bien loué compromettant la réalisation de la mission confiée à l'**EMPHYTEOTE**.

Il est précisé que l'**EMPHYTEOTE** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

#### *b) A la demande du BAILLEUR*

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural et de la pêche maritime,
- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée ou d'affectation des biens réalisés à un usage autre que celui défini
- en cas d'inexécution d'une des autres conditions du présent bail.

#### *c) A la demande de l'une ou l'autre des parties.*

Le **BAILLEUR** ou l'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du présent bail en cas de disparition justifiée de l'intérêt général ayant préludé à sa conclusion.

## LIVRE FONCIER

Ce bail sera inscrit au livre foncier de METZ .

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de .

Les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à .

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

### **FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge du **EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

### **EXECUTION FORCEE**

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément à l'article L111-5 Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrives dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sur onze pages**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

BAILLEUR	
----------	--

EMPHYTEOTE	
------------	--

<b>NOTAIRE</b>	
----------------	--

PROJET

## **PROJET DE LA GRANDE MOSQUEE : Déclaration et engagements communs**

Depuis plusieurs années, la communauté musulmane présente à Metz faisait état de son souhait de voir se concrétiser un projet de grande mosquée fédérant largement les croyants de toutes les obédiences et permettant d'offrir à la fois un grand lieu de culte dans l'agglomération messine, en particulier pour les principales fêtes annuelles du calendrier religieux et un espace de reconnaissance et d'échange pour tous, musulmans et non-musulmans, croyants et non-croyants.

La municipalité a souhaité faire droit à cette demande légitime, en recherchant un terrain adapté pour ce projet, tout en considérant qu'en vertu du principe de laïcité, il ne pourrait s'agir pour la Ville que d'offrir une opportunité foncière, en intervenant nullement dans la définition du projet et encore moins dans son financement.

Née en 2010 de la cohésion de plusieurs associations messines, l'Union des Associations Cultuelles et Culturelles des Musulmans de Metz (U.A.C.M.) se veut être la composante représentative de la vie culturelle et culturelle associative de la communauté musulmane de Metz et de ses environs. Elle indique, à l'article 2 de ses statuts "objet et but", participer à la réalisation du projet de grande mosquée de Metz, futur espace cultuel et culturel. Pour ce faire, elle a pour mission d'en élaborer le projet en vue de sa faisabilité tout en suivant les attentes de l'ensemble de la communauté musulmane et de rechercher l'apport financier nécessaire à sa réalisation et à son fonctionnement. A ce titre, elle est l'interlocutrice naturelle de la Ville depuis plusieurs mois et le restera jusqu'au terme du projet, c'est-à-dire jusqu'à l'inauguration du ou des bâtiments qui composeront l'édifice.

Dans cette perspective, la municipalité et l'association s'accordent sur les principes suivants :

- La Ville propose de mettre à disposition de l'association, un terrain d'une surface approximative de 1.2 hectares à distraire des parcelles 181 et 233, section CN, situées à Metz, Boulevard de la Défense dans le ban communal de Borny à proximité du Technopole.
- D'ici l'engagement effectif du projet, la Ville fera son affaire de relocaliser les plateaux sportifs situés sur le site. Cependant, le projet n'affecte pas l'utilisation des terrains multisports et de la plaine de jeux bordant le ruisseau de la Cheneau et qui resteront accessibles au public pendant la réalisation du projet et une fois la Mosquée construite. Pour ce faire, cet espace principalement paysager, sera aménagé par la collectivité en corrélation avec le projet en privilégiant une zone ouverte sur le futur équipement.
- La Ville de Metz s'engage, lorsque les études de la grande mosquée seront abouties et les besoins en stationnement identifiés, de définir un lien avec l'association les modalités de délestage en termes de stationnement qui seront mises en œuvre notamment lors d'afflux ponctuels les jours de fêtes.
- La grande Mosquée sera un édifice principalement affecté au culte. Pour autant, son enceinte ainsi que les équipements connexes se caractériseront par une très large accessibilité à tous les publics, croyants et non croyants. L'association s'engage à ce que le projet comprenne des équipements et espaces d'information et de convivialité qui permettront d'assurer cette large ouverture aux non-musulmans, afin de permettre une compréhension et un échange entre les musulmans pratiquants et le reste de la population.

- L'association s'engage à maintenir la diversité de sa composition, tant dans la conduite du projet que dans la constitution de l'instance gestionnaire de la future mosquée. Comme le précise ses statuts, elle se préservera de tout courant spécifique, partis politique, influence étatique ainsi que de toute considération ethnique et sociale.

Ces engagements se traduiront par la signature d'un bail emphytéotique administratif d'une durée maximale de 99 ans assorti d'un loyer annuel. Cette mise à disposition sera proposée à l'approbation du Conseil municipal du 31 octobre prochain. Le titulaire du bail disposera alors d'un délai de 3 années pour engager le projet qui se concrétisera par le dépôt du permis de construire.