

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 7 juillet 2016

DCM N° 16-07-07-8

Objet : Création d'un Multi-Accueil rue Charlemagne - déménagement du Multi-Accueil Unis'Vers d'Enfants.

Rapporteur: Mme BORI

Au-delà de son aspect le plus visible, le développement de solutions d'accueil pour les enfants de 0 à 6 ans, la politique petite enfance messine constitue un enjeu de démocratie et de citoyenneté comme un levier du développement local, facteur de l'attractivité du territoire.

Ainsi, en appuyant le développement de l'enfant dans une logique d'égalité des chances, la politique petite enfance poursuit un objectif socio-éducatif et représente un investissement destiné aux citoyens de demain. A cet égard, la mise en place de structures d'accueil de qualité, souples, faciles d'accès et ouvertes à tous contribue largement à la promotion de l'égalité entre les hommes et les femmes (l'emploi des femmes a progressé à Metz de plus de 15 points en 10 ans). En encourageant l'emploi comme l'insertion dans la vie sociale, la politique petite enfance poursuit d'autre part un objectif socio-économique. Non seulement elle crée de l'emploi direct (il y a près d'un millier de professionnels de la petite enfance à Metz), mais elle induit l'employabilité des parents, dynamisant ainsi la population en contribuant au développement et à l'attractivité du territoire. C'est pour cette raison que la Ville de Metz cherche à apporter une réponse à la diversité des besoins d'accueil de toutes les familles : celles qui recherchent des horaires d'accueil classiques ou atypiques, celles qui sont confrontées à une situation d'urgence, les familles monoparentales et/ou qui se trouvent en situation précaire, celles dont un enfant se trouve en situation de handicap.

Ces différents objectifs assignés à la politique petite enfance s'entendent dans un contexte marqué par l'évolution des normes, l'entrée dans le domaine concurrentiel et la tension sur les modes de financement. Elle doit donc s'atteler, en premier lieu, à concilier la garantie d'un accueil de qualité avec la recherche de l'efficacité et de la rentabilité, et à ce titre faire évoluer l'offre de services au plus près des besoins des familles, en recherchant des partenariats et des montages de projets innovants.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet de création d'un équipement de 25 places, rue Charlemagne, en partenariat avec la Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne. Ce projet donne l'opportunité à un établissement en gestion municipale, le Multi-Accueil Unis'Vers d'Enfants, de déménager au centre-ville, rue Charlemagne, à coût constant, dans un établissement au sein duquel la ville de Metz transformera ses 20 places à mi-temps en 10 places à temps plein. En effet, aujourd'hui situé avenue Malraux, Unis'Vers d'Enfants, spécialisé pour l'accueil des enfants en situation de handicap, propose 20 places entre 13h15 et 18h15. Or ces horaires d'ouverture ne correspondent plus aux besoins des familles : si par

le passé, la coordination avec les centres de soins justifiait d'une ouverture en après-midi, ce n'est plus le cas aujourd'hui, d'autant plus que toutes les familles qui le peuvent souhaitent légitimement poursuivre une activité professionnelle, et formulent des besoins d'accueil à temps plein.

Ainsi, dans le cadre des importants travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier dont la Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne (BPALC) est propriétaire à Metz, cette dernière a décidé de réserver une partie de ses locaux à l'implantation d'un Multi-Accueil, afin de poursuivre le développement de sa politique sociale. Un projet de création d'un Multi-Accueil de 25 places (10 places municipales et 15 places louées par la Banque) a donc été élaboré en partenariat entre la BPALC et la Ville de Metz. A son issue, prévue pour la rentrée scolaire 2016, l'équipe d'Unis'Vers d'Enfants, et les familles qui le souhaitent seront ainsi accueillies dans des locaux entièrement neufs, équipés par la BPALC. Les relations entre partenaires s'articuleront alors au travers :

- du bail ci-joint, relatif à la location, par la Ville, des locaux dont la BPALC est propriétaire,
- de la convention ci jointe de location de berceaux, entre la BPALC et la Ville de Metz, relative à la location de 15 des 25 places du Multi-Accueil, les 10 places restantes étant ouvertes à l'accueil des usagers messins, et notamment aux familles d'enfants en situation de handicap.

En effet, cette équipe s'étant spécialisée, tant en termes d'expérience que de formations, à la prise en charge des enfants en situation de handicap, cette expertise est non seulement maintenue, mais également développée. Sa directrice sera référente des accueils des enfants en situation de handicap et organisera la diffusion des bonnes pratiques dans l'ensemble des Multi-Accueils municipaux. Sous réserve du financement de la caisse d'Allocation Familiales (fonds publics et territoires), elle pourra également travailler en étroite collaboration avec un agent volant spécialisé dans la prise en charge du handicap, intervenant en priorité dans les situations pour lesquelles la prise en charge implique la présence d'un adulte pour un enfant.

Cette nouvelle implantation en Centre-ville répond à l'évolution des besoins d'accueil dans ce quartier. En effet, les structures du centre-ville sont les plus sollicitées par les familles, générant une forte tension sur l'équilibre offre – demande. Cela traduit un besoin potentiel d'autant plus important que les habitants du Centre-Ville sont moins touchés par le chômage, que 7 femmes sur 10 y sont actives, dont moins de 25% à temps partiel.

Innovant, un tel partenariat entre une entreprise privée et une collectivité locale valorise la compétence et le savoir-faire de la Ville de Metz. Il témoigne de son ouverture au monde de l'entreprise, facteur d'attractivité du territoire, et d'une volonté de diversification des recettes, afin de permettre la poursuite d'une politique petite enfance de qualité, et l'effort constant d'adaptation de l'offre à l'évolution de la demande des familles.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues ;

VU le Contrat Enfance Jeunesse signé entre la Caisse d'Allocations Familiales de la Moselle et la Ville de Metz le 31 décembre 2015 ;

VU le projet d'avenant ayant pour objet l'inscription de cette nouvelle action au Contrat Enfance Jeunesse en cours ;

VU le contrat de bail proposé par la Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne ;

VU la convention de location de places d'accueil petite enfance, entre la Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne et la Ville de Metz ;

VU l'avis du Comité Technique en date du 29 juin 2016 ;

CONSIDERANT le besoin d'accueil à temps plein formulé par les familles, et notamment celles comprenant des enfants en situation de handicap ;

CONSIDERANT le besoin d'accueil des familles domiciliées en Centre-Ville ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE d'autoriser la création d'un Multi-Accueil de 25 places rue Charlemagne,

DECIDE de modifier le tableau des effectifs et d'autoriser la création d'un demi-poste d'Infirmière Puéricultrice, un demi-poste d'Educateur de Jeunes Enfants, 3,5 postes d'Auxiliaires de Puériculture, un poste d'Adjoint Technique à 30/36^{ème},

DECIDE d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à engager toutes opérations d'ordre juridique, administratif, technique et financier nécessaires à la création de ce Multi-Accueil,

DECIDE d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le contrat de bail prévoyant un loyer annuel initial de 40 000€ ainsi que la convention de réservation de 15 places par la Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne au prix unitaire initial de 6 800 €,

DECIDE de prévoir l'inscription des dépenses et recettes induites sur l'exercice en cours,

DECIDE de solliciter les subventions de fonctionnement auxquelles la Ville peut prétendre, et notamment la prestation de service unique, la prestation de service enfance jeunesse, la contribution du fonds publics et territoires de la Caisse d'Allocations Familiales,

DECIDE d'autoriser le Maire à signer tout document se rapportant à la présente délibération.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Pour le Maire

La Conseillère Déléguée,

Myriam SAGRAFENA

Service à l'origine de la DCM : Pôle Petite Enfance
Commissions : Commission Enfance et Education
Référence nomenclature «ACTES» : 9.1 Autres domaines de competences des communes

Séance ouverte à 14h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS Maire de Metz ,
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.
Membres assistant à la séance : 35 Absents : 20 Dont excusés : 15

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ



CONVENTION DE PARTENARIAT

EN MATIERE D'ACCUEIL PETITE ENFANCE ET DE LOCATION DE PLACE(S) DANS LES ETABLISSEMENTS PETITE ENFANCE DE LA VILLE DE METZ

Entre : La Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne, dont le siège est sis rue François de Curel à METZ 57000, représentée par Monsieur Thierry CAHN, agissant en qualité de Président,

ci-après, désignée « le cocontractant »

d'une part,

Et : La Ville de Metz, dont le siège est sis place d'Armes à METZ 57000, représentée par Monsieur Dominique GROS, Maire de Metz, dûment autorisé en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 17 avril 2014,

ci-après, désignée « la Ville de Metz »

d'autre part,

conviennent de ce qui suit :

PREAMBULE :

La Ville de Metz conduit sur son territoire une politique active dans le domaine de l'accueil Petite Enfance, en développant des services ayant vocation à répondre le mieux possible aux attentes des usagers en matière d'accueil et de loisirs Petite Enfance, ainsi que de soutien à la Parentalité.

La Ville de Metz s'appuie pour ce faire sur :

- un service information petite enfance, chargé de conseiller et d'orienter les familles :
 - o en centralisant les demandes d'accueils pour les établissements collectifs municipaux et du COGEHAM, ainsi que pour les assistantes maternelles employées par la Ville,
 - o en les accompagnant dans la recherche et l'embauche d'une assistante maternelle privée,
- 14 établissements municipaux d'accueil de la petite enfance, d'une capacité totale de 780 places, dont 180 places au domicile d'assistantes maternelles municipales (Cf. annexe 1),
- 11 établissements associatifs d'accueil de la petite enfance, totalisant 380 places collectives (Cf. annexe 1),

- 2 ludothèques et 1 jardinothèque, constituant des espaces de loisirs où adultes et enfants sont accueillis au travers d'activités libres ou d'animations programmées (Cf. annexe 1),
- un chargé de mission parentalité,
- un dispositif passerelle visant à favoriser la scolarisation des enfants dans les écoles du réseau ambition réussite,
- une direction de Pôle chargée de mettre en œuvre la politique Petite Enfance sur le territoire messin, tout en proposant des évolutions visant à adapter régulièrement l'offre de services aux besoins exprimés par les familles.

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention organise les rapports entre le cocontractant et la Ville de Metz en matière de droit potentiel de réservation de places d'accueil au sein des établissements petite enfance de la Ville de Metz.

Article 2 - Périmètre et modalités de mise en œuvre

Les établissements d'accueil de la petite enfance, ou Multi-Accueils, sont des établissements d'accueil non permanent, proposant un accueil collectif ou familial, régulier ou occasionnel, à des enfants de moins de 6 ans. Ils fonctionnent conformément au Code de la Santé Publique (articles L2324-1 et suivants) et au Code de l'Action Sociale et des Familles.

Leur personnel, diplômé d'Etat et formé, conjugue expérience et savoir-faire. Les locaux sont adaptés et étudiés pour l'accueil de jeunes enfants, leur sécurité et leur éveil. Des activités diversifiées sont proposées aux enfants, conformément aux projets éducatifs mis en place dans chaque établissement.

2.1 – Nombre de places concernées par le droit potentiel de réservation et localisation

Le cocontractant bénéficie d'un droit potentiel de réservation de 15 (quinze) place(s) au sein des établissements petite enfance de la Ville de Metz, ou Multi-Accueils, selon la répartition figurant en annexe 2 à la présente convention.

Le nombre de places ouvertes au droit potentiel de réservation, ainsi que leur localisation, ne pourra être modifié, le cas échéant, que par voie d'avenant à la présente convention :

- en cas d'augmentation du nombre de places ouvertes au droit potentiel de réservation, le cocontractant en formule la demande par courrier recommandé avec avis de réception, deux mois avant la date d'effet souhaitée, en précisant le ou les Multi-Accueils concernés. La Ville de Metz étudie la demande au regard des disponibilités et établit l'avenant le cas échéant,
- en cas de diminution du nombre de places ouvertes au droit potentiel de réservation, le cocontractant en formule la demande par courrier recommandé avec avis de réception, deux mois avant la date d'effet souhaitée (et sous réserve que la(les) place(s) faisant l'objet de la diminution soi(en)t vacante(s) à cette date), en précisant le ou les Multi-Accueils concernés. La Ville de Metz établit l'avenant le cas échéant,
- en cas de modification de la localisation des places ouvertes au droit potentiel de réservation, le cocontractant en formule la demande par courrier recommandé avec avis de réception, au plus tard pour le 30 avril de chaque année, pour une prise d'effet au 1^{er} septembre de la même année. La Ville de Metz étudie la demande au regard des disponibilités et établit l'avenant le cas échéant.

Une place ouverte au droit potentiel de réservation correspond à un enfant par jour et par Multi-Accueil ; le cocontractant peut proposer sur une même place plusieurs enfants, à condition que les temps d'accueil soient complémentaires et se situent dans le même Multi-Accueil.

2.2 – Modalités d'étude de l'attribution de place

Le cocontractant adresse à la Ville de Metz sa proposition selon le formulaire de demande de réservation de place figurant en annexe 3 à la présente convention. La Ville de Metz s'engage à étudier l'attribution à la famille adressée par le cocontractant d'une place dans le Multi-Accueil désigné par ce dernier, dans le respect de la répartition visée en annexe 2 à la présente convention, dans un délai maximum de deux mois, sous réserve que ce dernier ait satisfait aux modalités d'instruction de son dossier.

Dans le cas où aucune proposition d'accueil ne serait transmise pour la période de référence visée à l'article 4, et que de ce fait une ou plusieurs d'entre-elles demeuraient inoccupées de manière durable, la Ville de Metz se réserve la possibilité de solliciter auprès du cocontractant une révision du nombre de places ouvertes au droit potentiel de réservation. Après accord entre les parties, la Ville de Metz établit un avenant visant à mieux faire correspondre le nombre de places ouvertes au droit potentiel de réservation aux besoins du cocontractant.

2.3 – Rapports entre les familles adressées par le cocontractant et la Ville de Metz

Les rapports entre les familles adressées par le cocontractant et la Ville de Metz seront régis par le règlement de fonctionnement des établissements petite enfance, et par un contrat d'accueil signé contradictoirement.

La Ville de Metz est seule responsable de la facturation des participations familiales.

Conformément au règlement de fonctionnement, la Ville de Metz applique un barème de tarification de la Caisse Nationale des Allocations Familiales, basé sur taux d'effort proportionnel aux revenus et à la composition de la famille.

Pour les familles bénéficiant des places ouvertes au droit potentiel de réservation par le cocontractant, le tarif messin est appliqué sans majoration.

2.4 – Fixation du prix et modalités de paiement

Le cocontractant s'engage à verser, pour chaque période d'un an (01/09/N à 31/08/N+1) s'inscrivant dans la période de référence visée à l'article 4 de la présente convention, la somme annuelle forfaitaire (ou calculée au prorata-temporis en cas de modification par avenant du nombre de places ouvertes au droit potentiel de réservation (Cf § 2.1 ou § 2.2, tout mois entamé étant dû) de 6 800 € (six mille huit cent euros) par place, et ce même si la place ouverte au droit potentiel de réservation s'est trouvée momentanément ou totalement vacante au cours de la période de référence visée à l'article 4 de la présente convention.

Le prix du droit potentiel de réservation n'intègre pas les avantages fiscaux, directement applicables au cocontractant.

Le prix est actualisé chaque année au 1^{er} septembre sur la base d'une évolution de +1,5%.

Le prix est révisé à chaque renouvellement du Contrat Enfance Jeunesse conclu entre la Ville de Metz et la Caisse d'Allocations Familiales de la Moselle (pour mémoire, le Contrat Enfance Jeunesse en cours a été conclu pour la période 2015-2018).

La Ville de Metz établit, à l'attention du cocontractant, deux factures par an :

- une première pour la période du 1^{er} janvier au 31 août,
- une seconde pour la période du 1^{er} septembre au 31 décembre.

Le règlement se fait par prélèvement automatique, mandat ou par chèques, libellés au nom du « trésor public ». Il est exigible sous trente jours à la réception de la facture adressée au cocontractant par la Ville de Metz. Tout retard de paiement entraîne une procédure de recouvrement par le Trésorier Municipal.

Article 3 - Evaluation

Les parties conviennent qu'une évaluation régulière sera effectuée, sous la forme d'une réunion de pilotage annuelle.

Article 4 – Durée et renouvellement

La présente convention est établie pour un (1) an à compter du 1^{er} septembre 2016. Sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties, ou modification par voie d'avenant, la présente convention est renouvelée à l'échéance de manière tacite par périodes successives d'un (1) an, sans que la durée totale ne puisse excéder trois (3) ans.

Article 5 – Résiliation

Sur demande de l'une ou l'autre des deux parties, la présente convention pourra être résiliée à l'échéance par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve de respecter un préavis de 4 mois.

En cas de non-respect des conditions de règlement prévues à l'article 4, la présente convention pourra être résiliée de plein droit après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 6 – Règlement des litiges

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable les contestations qui pourraient surgir pour l'interprétation ou l'exécution des clauses de la présente convention. En cas de désaccord persistant, le tribunal compétent est le Tribunal Administratif de Strasbourg, seul habilité à statuer.

Fait en double exemplaire à Metz, le

**Pour la Banque Populaire
Alsace Lorraine Champagne,
Le Président,**

**Pour la Ville de Metz,
Le Maire,**

Thierry CAHN

**Dominique GROS
Conseiller Départemental de la Moselle**



ANNEXE 1

ETABLISSEMENTS PETITE ENFANCE GERES PAR LA VILLE DE METZ

Multi-Accueil	Adresse	Capacité d'accueil	
		Collectif	Familial
Les Buissonnets	31 ter, rue de Verdun 57 000 METZ	80	15
Les Jardinets	12, rue André Theuriet 57 000 METZ	80	15
La Maison de la Petite Enfance	22A, rue du Wad-Billy 57 000 METZ	80	20
Les Guérêts	10, rue du Comte Emmery 57 070 METZ	80	20
La Vigneraie	15, chemin sous les Vignes 57 050 METZ	60	20
L'Amphithéâtre	2, rue Hisette 57 000 METZ	60	10
La Grange aux Bois	10 bis, rue du Bois de la Dame 57 070 METZ	30	35
Les Marmousets	13, rue Auguste Pioche 57 000 METZ	30	/
Vallières	36, rue des Marronniers 57 070 METZ	20	10
Magny	71 bis, rue des Roseaux 57 000 METZ	20	5
Charlemagne	8, rue Charlemagne 57 000 METZ	25	/
Le Château*	74, avenue de Thionville 57 050 METZ	15	10
Au Clair de Lune	4, avenue de Lyon 57 070 METZ	10	20
La Parent'aise*	12, rue de Stoxey 57 070 METZ	10	/
TOTAL EAJE municipaux		600	180
		780	

* établissements non ouverts à la réservation

ETABLISSEMENTS PETITE ENFANCE GERES PAR LES ASSOCIATIONS

Association / Multi-Accueil	Adresse	Capacité d'accueil collectif
COGEGHAM "La Maison de Tom Pouce"	13, rue de Toulouse 57070 METZ	15
COGEGHAM "Les Rase Mottes"	1, allée Saint Clément 57000 METZ	30
COGEGHAM "Le Petit Poucet"	95, rue Pierre et Marie Curie 57000 METZ	25
COGEGHAM "Le Chat Botté"	72, rue de la Ronde 5700 METZ	25

ANNEXE 1(suite)

**ETABLISSEMENTS PETITE ENFANCE
GERES PAR LES ASSOCIATIONS**

Association / Multi-Accueil	Adresse	Capacité d'accueil collectif
COGEGHAM « Les P'tits Loups »	12, rue des Vosges 57070 METZ	20
COGEGHAM "Pomme d'Api"	25, rue Dupont des Loges 57000 METZ	20
COGEGHAM "La Maison des Lutins"	11, rue de Champagne 57070 METZ	20
CENTRE « BERNARD CHABOT » « Centre de la Petite enfance Bernard Chabot »	87, route de Woippy 57050 METZ	85
LES RECOLLETS « Crèche des Récollets »	10, rue des Récollets 57000 METZ	60
ENFANCE ET FAMILLE « La crèche de Borny »	51, rue Claude Bernard 57070 METZ	80
TOTAL EAJE associatifs		380

**LIEUX DE PREMIERS LOISIRS
GERES PAR LA VILLE DE METZ**

Multi-Accueil	Adresse	Plages d'ouverture
Ludothèque de la Maison de la Petite Enfance	22A, rue du Wad-Billy 57 000 METZ	du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 18h
Ludothèque de l'Amphithéâtre – Lieu d'Eveil Artistique et Culturel	2, rue Hisette 57 000 METZ	du mardi au samedi de 9h30 à 13h et de 14h à 17h45
Ludothèque Le Château	74, avenue de Thionville 57 050 METZ	Le lundi, mardi et jeudi de 14h à 17h Le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h
Jardinothèque	15, chemin sous les Vignes 57 050 METZ	Animations d'avril à octobre



ANNEXE 2

REPARTITION DES PLACES OUVERTES AU DROIT POTENTIEL DE RESERVATION PAR LE PARTENAIRE AU SEIN DES ETABLISSEMENTS PETITE ENFANCE DE LA VILLE DE METZ

PARTENAIRE : BPALC

Multi-Accueil	Adresse	Nombre de places ouvertes au droit potentiel de réservation
Les Buissonnets	31 ter, rue de Verdun 57 000 METZ	
Les Jardinets	12, rue André Theuriet 57 000 METZ	
La Maison de la Petite Enfance	22A, rue du Wad-Billy 57 000 METZ	
Les Guérêts	10, rue du Comte Emmery 57 070 METZ	
La Vigneraie	15, chemin sous les Vignes 57 050 METZ	
L'Amphithéâtre	2, rue Hisette 57 000 METZ	
La Grange aux Bois	10 bis, rue du Bois de la Dame 57 070 METZ	
Les Marmousets	13, rue Auguste Pioche 57 000 METZ	
Charlemagne	8, rue Charlemagne 57000 METZ	15
Vallières	36, rue des Marronniers 57 070 METZ	
Magny	71 bis, rue des Roseaux 57 000 METZ	
Au Clair de Lune	4, avenue de Lyon 57 070 METZ	
Assistante Maternelle	Domicile de l'Assistante Maternelle	
TOTAL EAJE municipaux		15

Rappel : Une place ouverte au droit potentiel de réservation correspond à un enfant par jour et par Multi-Accueil ; le cocontractant peut proposer sur une même place plusieurs enfants, à condition que les temps d'accueil soient complémentaires et se situent dans le même Multi-Accueil.

BAIL DE DROIT COMMUN

(Articles 1714 et suivants du Code Civil)

I IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre les soussignés:

La BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE (BPALC) société anonyme coopérative à capital variable, régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Etablissements de crédit et aux Banques Populaires, dont le siège social est à METZ (57000) – 3 rue François de Curel, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ sous le numéro B 356 801 571, société de courtage et intermédiaire en assurance inscrite à l'ORIAS sous le n° 07 0005 127,

Représentée aux présentes par:

Monsieur Pascal SURGA, Directeur Administratif, Immobilier, logistique et sécurité Et

Monsieur Pascal PELLENZ, Directeur de Projets Immobiliers,

dûment habilités aux effets des présentes, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 27 Avril 2016 consentie par Monsieur Dominique WEIN, Directeur Général, ayant tous pouvoirs à cet effet, en vertu de l'article 21 des statuts et des délibérations des Conseils d'administration des 27 Novembre 2014.

Dénommée dans le présent acte "LE BAILLEUR",

ET

La Ville de Metz, sis 1 place d'Armes à Metz (57000)

représentée aux présentes par Monsieur Dominique GROS agissant en qualité de Maire,

dûment habilité aux effets des présentes par délibération du Conseil Municipal du 07 Juillet 2016, dénommée dans le présent acte "LE PRENEUR "

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

Bail de Droit Commun – Local Crèche 8-10 rue Charlemagne METZ

II BAILLE DROIT COMMUN

Le BAILLEUR, par les présentes, donne bail à loyer au PRENEUR, qui accepte, dans le cadre des dispositions des articles 1714 du Code Civil et des textes subséquents, ainsi qu'aux conditions ci-après indiquées, le bien dont la consistance et la désignation suivent, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

III DESIGNATION DUBIENLOUE

Ville de METZ (57000) 8 – 10 rue Charlemagne

Des locaux à usage Crèche d'une surface locative de 239,65 m2, dont :

au rez de chaussée	: 224,70 m2
au sous-sol	: 63,66 m2

Le tout suivant plans ci-annexés.

De convention expresse entre les parties, les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer.

IV DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives qui prendront effet le 1^{er} Septembre 2016.

Reconductible tacitement pour des périodes successives de 3 ans.

V DESTINATION

Le PRENEUR ne pourra affecter les locaux présentement loués que pour l'exploitation d'une crèche de 25 Berceaux.

VI ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR reconnaît que les locaux qui lui ont été délivrés par le BAILLEUR sont parfaitement conformes à la destination des lieux et à la notice descriptive ci-annexée.

Contradictoirement et amialement entre les parties lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR. Un exemplaire dudit état des lieux sera conservé par chacune des parties.

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR, sans préjudice toutefois des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Les autorisations obtenues, le PRENEUR ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location et la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du bail, mais aussi le paiement de dommages et intérêts équivalant au préjudice subi par le BAILLEUR.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants et/ou des voisins.

Le BAILLEUR conservera le droit de louer ou de vendre à son gré, dans les conditions qu'il décidera, les autres locaux éventuels de l'immeuble, quels qu'ils soient, soit commercialement, soit pour toute autre utilisation.

VII ETAT D'EQUIPEMENT DES LOCAUX LOUES

Les locaux présentement loués seront livrés par le BAILLEUR au PRENEUR dans un état d'équipement et de finition conforme à la notice descriptive ci-annexée.

VIII LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **QUARANTE MILLES EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (40 000 € TTC), soit 33 333, 33 €HT.**

Le loyer est payable mensuellement et d'avance, le premier de chaque mois, au siège social du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit et sans formalité à une pénalité de 15 % du montant des sommes dues par mois de retard, cette pénalité étant calculée au prorata du nombre de jours écoulés depuis la date d'exigibilité du loyer et jusqu'à la date du paiement.

IX **CLAUSE D'ECHELLE MOBILE**

Les parties conviennent d'indexer les sommes qui seront dues en vertu du bail sur l'indice ci-dessous déterminé. En conséquence, ces sommes varieront avec la périodicité convenue selon les mêmes pourcentages que les variations subies par l'indice choisi.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié, les calculs seraient établis en se référant à l'indice destiné à le remplacer avec application des coefficients de raccord. A défaut d'indice de remplacement, un nouvel indice sera choisi soit amiablement entre les parties, soit par l'expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de situation de l'immeuble statuant comme en matière de référés.

La variation résultant de cette indexation sera automatique et s'appliquera sans que les parties aient à recourir à une quelconque procédure.

indice retenu : I.N.S.E.E. : INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION (ICC),

périodicité des variations : annuelle à la date anniversaire de la prise d'effet du bail

indice de base initial : dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail

indice de référence : indice précédant la date de l'indexation, afférent au même trimestre que celui retenu pour l'indice de base initial

à la première date anniversaire de la prise d'effet du bail, le nouveau loyer sera calculé par comparaison de la variation constatée entre l'indice de base initial et l'indice de référence pour chaque réajustement ultérieur à intervenir : l'indice ayant servi de référence à l'indexation de la précédente date anniversaire servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite, le nouveau loyer annuel étant ainsi calculé par comparaison de la variation constatée entre le nouvel indice de base et l'indice de référence, représentant la variation subie par l'indice choisi sur une période de quatre trimestres.

Au cas où pour un motif quelconque, le nouveau loyer ne pourrait être déterminé à l'échéance prévue, le terme de loyer correspondant à cette échéance serait acquitté sur la base du terme précédent, le réajustement étant effectué avec effet rétroactif dès la fixation du nouveau loyer.

X **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 10 de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969 et en vertu des dispositions des articles 637 du C.G.I., 245 de son annexe 3 et 60 de son annexe 4.

Les parties déclarent opter pour le régime de la taxe à la valeur ajoutée, en application des dispositions du décret n° 67-1126 du 22 décembre 1967.

En conséquence, le loyer ci-dessus stipulé étant "HORS TAXE", le montant de chaque terme de loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant le loyer.

Notification de cette option devra être faite par le BAILLEUR auprès de l'Administration Fiscale.

XI REVISION LEGALE TRIENNALE DULOYER

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé à l'expiration de chaque période triennale, conformément à la réglementation en vigueur.

La demande en révision devra être formée par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, devant à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, le PRENEUR ne pourra 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 différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tous cas, le paiement sera accepté à titre de provision sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

XII CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A/ CONDITIONS COMMUNES

1/ Faculté de congé

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais, et le BAILLEUR aura la même faculté, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La Ville de Metz souhaite en cas de dénonciation du bail par le bailleur, disposer d'un délai d'une année pour trouver de nouveaux locaux pour son activité, procéder aux modifications budgétaires adéquates et mener toutes mesures administratives induites par un tel transfert d'activité.

2/ Assurances

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent qu'ils souscrivent chacun les diverses polices d'assurances contenant les garanties ci-dessous précisées :

Le BAILLEUR assurera :

Les locaux donnés à bail et les installations, immeubles par destination, contre les dommages causés par l'incendie, la foudre, l'explosion, les tempêtes, les ouragans, les cyclones, la grêle, la neige sur toiture, les actes de vandalisme et de sabotage, les émeutes, les actes de terrorisme et les attentats, les fumées, les fuites d'eau accidentelles, le gel, les dommages électriques, les bris de glace et les détériorations immobilières, pour leur valeur de reconstruction à neuf pour les risques pour lesquels cette garantie est prévue et pour la valeur maximale admise pour les autres risques.

Sa responsabilité civile pour les dommages corporels et matériels causés à des tiers du fait des locaux et installations loués. La garantie sera illimitée pour les dommages corporels et maximale pour les dommages matériels.

Le PRENEUR assurera ses biens, meubles, agencements, marchandises pour les dommages causés par incendie, explosion, dégât des eaux, bris de glace, tempête et ouragan, grèves, émeutes et actes de terrorisme, ainsi que les dommages causés par la foudre, l'électricité, les eaux, le gaz, la force et se garantira contre les risques professionnels de son activité, recours des voisins et des tiers, les bris de glace et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies.

Il devra maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations, et justifier du tout au BAILLEUR à première réquisition de sa part.

3/ Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, taxes, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ou de réclamation circonstanciée de tiers et notamment de l'Administration, de voisins, locataires ou autres occupants éventuels de l'immeuble et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du locataire ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué ».

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

B/ CONDITIONS A LA CHARGE DU PRENEUR

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1/ Protection de l'Environnement

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires afin de préserver les lieux loués, à tout moment, de toute forme de pollution de l'environnement.

2/ Entretien - Réparations

Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état d'entretien pendant la durée du bail, de telle sorte que les lieux loués soient restitués en fin de jouissance en parfait état.

Il aura à sa charge les réparations locatives telles que définies par les articles 1754 et suivants du Code Civil, le BAILLEUR conservant à sa charge les grosses réparations, définies par les articles 605 et 606 du Code Civil.

Il devra notamment, l'énonciation étant purement indicative et non limitative, assurer l'entretien complet des devantures, des fermetures, des carrelages et des canalisations, tuyauteries, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations de chauffage existantes, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en bon état d'utilisation.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Enfin, le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR.

3/ Garnissement

Sans objet

4/ Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations et réparations seront exécutées sous sa seule et entière responsabilité.

5/ Enseignes

Le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit, l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans accord écrit du BAILLEUR et sous réserve de remplir vis-à-vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui seraient prescrites ou viendraient à être prescrites, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En outre, les diverses inscriptions (écriteaux, enseignes, pancartes de publicité, appareils lumineux ou non) devront être d'un modèle agréé par le BAILLEUR et l'Architecte des Bâtiments de France.

6/ Changement de distribution

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition ni aucun percement de murs (à l'exception de petits équipements type distributeurs, tableaux, panneaux d'informations.....) , de cloisons ou de plancher. Et cas

d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

7/ Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR deviendront en fin de bail la propriété du BAILLEUR, sans indemnité.

En outre, le BAILLEUR pourra exiger la remise du bien loué dans son état primitif au départ du PRENEUR et aux frais de celui-ci, sauf pour les travaux qu'il aurait expressément autorisés lors de la prise d'effet ou au cours du présent bail et/ou de ses renouvellements éventuels.

8/ Travaux

Le PRENEUR supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et ce, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche, la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de cheminée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration et en général pour l'exécution de tous travaux. Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc ... dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les lieux loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de l'exécution des travaux. Le BAILLEUR devra prévenir le PRENEUR au moins une semaine avant toute intervention (sauf cas d'urgence).

9/ Jouissance des lieux

Le PRENEUR devra jouir du bien loué comme le ferait un administrateur soigneux et diligent et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité, ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins de l'immeuble. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

Le PRENEUR ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR. Il fera supprimer sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des autres occupants éventuels ou des voisins.

Le PRENEUR ne pourra installer, entreposer, stocker ni stationner aucun véhicule, matériel d'exposition et/ou élément mobilier de quelque nature qu'il soit à l'extérieur des locaux loués et il s'oblige à entretenir en permanence en parfait état d'entretien et de propreté et à laisser

libre de tout encombrement la partie du domaine public attenante aux locaux présentement loués.

Le PRENEUR ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution, et généralement, il ne pourra leur apporter non plus qu'aux installations qu'ils comprennent aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls.

L'architecte du BAILLEUR ou un organisme de contrôle désigné par le BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses honoraires étant à la charge du PRENEUR.

10/ Impôts, taxes, charges et prestations diverses

Le PRENEUR s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voiries ou autres, taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que ce soit, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxes locatives et plus généralement tous autres impôts et taxes dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque.

Le PRENEUR devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux, à quelque titre et à quelque moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et divers.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en même temps que loyer principal la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en ce compris les frais d'établissement des rôles, ainsi que tous impôts ou taxes présents ou à venir susceptibles d'être mis à la charge du locataire ou afférents à une prestation ou à un service dont profite le PRENEUR.

Pour ce qui concerne la consommation d'eau froide, elle sera facturée au PRENEUR sur la base de la consommation mesurée par le sous-compteur installé dans les locaux présentement loués.

11 Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le PRENEUR fera son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les voisins ou les tiers, en ce compris l'Administration, notamment pour défaut d'autorisation, non respect d'une autorisation administrative, bruit, odeurs, émanations, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai et de lui avancer sur simple demande faite par lettre recommandée avec accusé de réception, les dépens et frais de procédure et d'avocat.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux, de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

12 Travaux exigés par l'Administration

De convention expresse entre les parties, la charge de tous les travaux de rénovations – embellissement (hors grosses réparations) qui pourraient être prescrits par les autorités administratives pour mettre les locaux en conformité avec la réglementation relative à son activité, notamment les travaux de sécurité et de protection contre l'incendie, sera exclusivement supportée par le PRENEUR.

Il en sera de même si les biens loués ne s'avéraient plus conformes aux normes réglementaires afférentes à ladite activité, par suite d'une modification de cette réglementation.

Le BAILLEUR aura à sa charge les travaux de mise en conformité de l'immeuble 13/

13/ Cession du droit au bail

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail en tout ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce, avec l'agrément préalable et par écrit du BAILLEUR sur la personne du cessionnaire.

Toute cession devra en outre avoir lieu par acte authentique ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera obligatoirement appelé. Un exemplaire de l'acte de cession ou une grosse devra être remis au BAILLEUR, sans frais pour lui. Les cessionnaires devront s'engager solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail.

En tout état de cause, en cas de cession autorisée, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux.

14 Sous-location

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucune sous-location sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Toute sous-location partielle devra préciser que l'ensemble des locaux objets du bail principal forme un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Il est précisé qu'à l'expiration du bail principal, le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des contrats de sous-locations partielles ou totales, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. Cette clause devra être portée à la connaissance de tout sous-locataire éventuel à la diligence du PRENEUR et sous sa responsabilité, préalablement à la signature de tout contrat de sous-location, le PRENEUR s'engageant à imposer le respect de cette clause à tout sous-locataire éventuel.

Tous travaux de remise en état consécutifs aux sous-locations éventuelles seront à la charge exclusive du PRENEUR, non seulement lors de l'installation de ses sous-locataires, mais également lors de leur départ.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes.

15/ Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, ses représentants, mandataires, architectes et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos, aux heures d'ouverture de la Crèche.

En outre, en cas de congé et dans les six mois qui précéderont sa sortie, le PRENEUR devra laisser visiter aux personnes qui se présenteront pour louer, munies d'une autorisation du BAILLEUR, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-sept heures, sauf dimanches, jours de fermeture et jours fériés.

Il devra en outre, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tous temps, en cas de mise en vente du bien loué, ou de tout ou partie de l'immeuble.

16/ Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

Le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre à celui-ci de faire à l'Administration Fiscale les déclarations prévues par la loi.

Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux contradictoire qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état et charges d'entretien non effectuées par le PRENEUR. Le coût de ces travaux, tels qu'évalués par un homme de l'art choisi d'un commun accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR ou à défaut par ordonnance de référé rendue, à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sera réglé par le PRENEUR à première demande du BAILLEUR.

Au cas où le preneur, dûment convoqué, ne serait pas présent aux jour et heure fixés, l'état des lieux et des réparations pourra être effectué hors sa présence, à première date utile, par le ministère d'un huissier de justice dont le constat sera réputé contradictoire.

Enfin, la remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

17/ Démolition totale ou partielle des biens loués

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR et sans carence de sa part, les biens loués viendraient à être démolis ou détruits totalement ou partiellement, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

18/ Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR:

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable, ou en cas de carence du BAILLEUR dans l'exécution de ses obligations.
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone le chauffage etc...
- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

19/ Tolérances-Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Cf CONDITIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR

1/ Obligations légales

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, le BAILLEUR sera tenu de remplir vis à vis du PRENEUR, les obligations mises à sa charge par les articles 1719 et suivants du Code Civil.

2/ Travaux - Réparations

Resteront à la charge du BAILLEUR, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les grosses réparations telles que définies par les articles 605 et 606 de Code Civil, le tout sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du PRENEUR par le présent bail.

D/ DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

Sans objet

XIII INFORMATIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre 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, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le BAILLEUR déclare que les biens, objets des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé.

Il a été dressé un état des risques en date du 2 décembre 2014 sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture. Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le PRENEUR reconnaît expressément.

En outre, le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visé à l'article L 125-2, ou technologiques, visé à l'article L 128-2 du Code des Assurances.

XIV - DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

En vertu des dispositions des décrets n°96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et le décret n°2002-839 du 3 mai 2002, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante, le BAILLEUR déclare que les locaux / l'immeuble dont font partie les locaux objets des présentes ont fait l'objet d'un permis de construire ayant été délivré postérieurement au 1er juillet 1997.

En conséquence, le dossier technique amiante n'est pas requis en l'espèce.

XV DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Aux termes de l'article L.134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 en son article 1, « *en cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le Diagnostic de Performance Energétique prévu par l'article L.134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque se sont des contrats de location saisonnière* ».

Le présent bail commercial n'étant pas concerné par les exclusions ci-avant relatées, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, dans les trois mois de la signature des présentes, le Diagnostic de Performance Energétique afférent aux locaux présentement loués.

XVI - ENREGISTREMENT - FRAIS

À la demande expresse des parties, le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement au frais du PRENEUR, toute responsabilité du rédacteur étant définitivement dérogée à cet égard.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige, étant précisé que chacune des parties conservera à sa charge les honoraires de ses propres conseils.

XVII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites éventuelles, les parties de première et de deuxième part font élection de domicile : le BAILLEUR en son siège social, et le PRENEUR Ville de Metz fait élection de domicile à l'Hôtel de Ville 1 Place d'Armes, BP 21025 – 57036 METZ Cedex 1

XVIII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges à survenir entre les parties relativement au présent bail seront de la compétence exclusive des Tribunaux du lieu de situation des locaux loués.

Fait en Trois exemplaires – 15 pages recto

Auxquels seront annexés plans et notice descriptive sommaire

A Metz, le 08 Juillet 2016

POUR LE
BAILLEUR

Monsieur Pascal SURGA
Directeur
Administrative,
Immobilier, Logistique,
et Sécurité

Monsieur Pascal
PELLENZ
Directeur de
Projets
Immobiliers

POUR LE PRENEUR

Monsieur Dominique GROS
Maire de METZ