

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 5 juillet 2018

DCM N° 18-07-05-6

Objet : Stade Saint-Symphorien - Projet de reconstruction de la Tribune Sud - Conclusion d'un bail emphytéotique administratif et de deux conventions de financement.

Rapporteur: M. le Maire

Le Stade Saint-Symphorien, propriété de la Ville de Metz sis sur le territoire de Longeville-Lès-Metz, est depuis sa construction mis à la disposition du FC Metz.

Au fil des ans, l'équipement a fait l'objet de nombreuses améliorations avec en premier lieu la reconstruction et l'amélioration des Tribunes Nord (1987), Ouest (1999) et Est (2001).

Ces travaux ont été pris en charge par la Ville de Metz avec le soutien du Conseil Départemental de la Moselle.

En dépit de ces efforts, le Stade Saint-Symphorien présente des infrastructures totalement désuètes, notamment pour ce qui concerne sa tribune Sud, reléguant le FC Metz aux derniers rangs de la hiérarchie des clubs professionnels de football de Ligue 1 et de Ligue 2 en France, s'agissant des équipements ne répondant qu'à minima à l'ensemble des normes en vigueur et des conditions modernes d'accueil du public. Il est également en-deçà des normes exigées par l'UEFA.

S'agissant des équipements sportifs, de soins, de contrôle, de sécurité ou d'accueil des organes de presse, le constat est identique.

Aussi, depuis plusieurs années, la question de la rénovation du Stade Saint-Symphorien, à travers notamment la restructuration totale de sa Tribune Sud selon un programme permettant de répondre aux exigences modernes et réglementaires de ce type d'équipements, désormais multifonctionnel, fait débat entre la Ville de Metz et le FC Metz.

Le Conseil Départemental de Moselle et le Conseil Régional Grand Est, collectivités soucieuses des questions d'attractivité, de rayonnement et d'équipement du territoire au profit du développement du sport en général et du sport de haut niveau en particulier ont également été associés à cette réflexion.

La Ville de Metz qui ne souhaite pas s'engager dans la Maîtrise d'Ouvrage de ce projet, a examiné avec les partenaires publics et le club plusieurs pistes alternatives et celle du Bail Emphytéotique Administratif (BEA) a été collectivement retenue, l'objectif étant de pouvoir bénéficier de l'ensemble de l'infrastructure rénovée pour la reprise de la saison 2020-2021.

Un projet de bail emphytéotique administratif, rédigé devant notaire et appelé à lier la Ville de Metz à la SAS Immobilière Saint Symphorien, filiale à 100 % du FC METZ, est soumis en conséquence à l'examen et l'approbation du Conseil Municipal.

Au terme de ce bail d'une durée de 50 ans, la Ville de Metz met ainsi à disposition de la SAS Immobilière Saint Symphorien et ce, à compter du 15 juillet prochain, le Stade Saint-Symphorien, ses annexes immédiates ainsi que ses voies d'accès, cette dernière souhaitant en effet gérer seule lesdites installations et y entreprendre d'importants travaux de réhabilitation et la démolition / reconstruction de la Tribune Sud afin d'en faire la seule enceinte sportive multifonctionnelle aux normes UEFA de la Région.

Au titre de la reconstruction de la tribune sud, la démolition de l'actuelle maison du gardien comme de 2 cours du SMEC Tennis est ici nécessaire. Elle donnera lieu à indemnisation de la part de la SAS Immobilière Saint Symphorien à hauteur de 180 000 euros au profit de la Ville de Metz et de 80 000 euros au profit du SMEC Tennis par le biais du versement d'un don exceptionnel et qui permettra la rénovation des courts existants.

La Ville de Metz a sollicité l'avis de France Domaine le 15 février 2018. Le montant de la redevance annuelle a été fixé à 100 euros HT, eu égard aux charges d'exploitation mises à la charge du preneur, des lourds investissements à réaliser à hauteur de 30 millions HT et du portage de la TVA correspondante.

Ce projet a reçu le soutien financier du Conseil Départemental et un accord de principe de la Région Grand Est à hauteur respectivement de 5 millions et 4,5 millions d'euros.

Sur le fondement du régime cadre exempté de notification auprès de la Commission Européenne N° SA.48740 relatif aux aides en faveur des infrastructures sportives et des infrastructures récréatives multifonctionnelles pour la période 2014-2020 et moyennant la conclusion d'une convention avec la Région Grand Est au sens de à l'article L1511-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, une aide financière de la Ville de Metz peut également être apportée.

Le projet en cause permettant à terme de doter la Ville d'un complexe multifonctionnel aux normes UEFA, d'accroître et de dynamiser l'offre d'activités et de services à caractère notamment récréatifs, culturels, sportifs ou sociaux à destination des habitants de la région, tout en favorisant le rayonnement de la Ville de Metz par l'accueil possible de compétitions sportives de haut niveau, il est donc proposé de solliciter en sus la Région Grand Est afin d'être autorisé, par voie conventionnelle, à apporter une aide financière au porteur dudit projet à hauteur de 5 millions d'euros.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales pris, notamment, en ses articles L1511-1 et suivants et L2241-1,

VU le règlement UE n° 651/2014 du 17 juin 2014 « déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité » et notamment son article 55,

VU le régime cadre exempté de notification N° SA.48740 relatif aux aides en faveur des infrastructures sportives et des infrastructures récréatives multifonctionnelles pour la période 2014-2020,

VU le courrier du FC Metz en date du 16 mai 2018, confirmant sa volonté de voir donner à bail le Stade Saint-Symphorien et ses annexes à sa filiale, la SAS Immobilière Saint Symphorien,

VU les travaux projetés et le plan de financement dudit projet d'un coût estimatif de 30 M€ HT,

VU le soutien financier attendu du Conseil Régional Grand Est et du Conseil Départemental à hauteur respectivement de 4,5 et 5 millions d'euros,

VU la volonté de la Ville de Metz de soutenir financièrement ce projet,

VU le courrier adressé en ce sens par la Ville de Metz à la Région Grand Est tendant à ce qu'elle soit autorisée à le faire au sens de l'article L1511-2 du CGCT,

VU l'accord de principe et le projet de convention de financement complémentaire émanant du Conseil Régional Grand Est joint en annexe,

VU le projet de convention financière appelé à lier en conséquence la Ville de Metz à la SAS également joint,

VU la demande d'avis domanial en date du 15 février 2018 adressée par la Ville de Metz à France Domaine,

VU le projet de bail emphytéotique administratif annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que ce projet est une opération d'intérêt général,

CONSIDERANT que la Ville de Metz sera la seule ville du Grand Est à disposer d'une enceinte sportive multifonctionnelle aux normes UEFA,

CONSIDERANT que les installations reviendront au terme du bail à la Ville de Metz,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le Bail Emphytéotique Administratif (en ce compris ses annexes) dont le projet est joint à la présente délibération, relatif à la mise à disposition du Stade Saint-Symphorien, de ses annexes et voiries au profit de la SAS Immobilière Saint Symphorien.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer avec la SAS Immobilière Saint Symphorien ledit Bail emphytéotique administratif et ses annexes, ainsi que tous documents, pièces connexes et avenants éventuels.
- **D'AUTORISER** l'encaissement d'une recette d'un montant de 180 000 euros au titre de la démolition de la maison du gardien, sise dans l'enceinte du stade ainsi mis à disposition.
- **D'APPROUVER** les termes de la convention de financement complémentaire à intervenir entre le Conseil Régional Grand Est et la Ville de Metz, également jointe en annexe.
- **DIRE** que cette convention ne sera signée et effective qu'à compter du caractère exécutoire de la délibération régionale N°18CP 983 du 13 Juillet 2018 autorisant la Ville de Metz à intervenir en complément de l'aide régionale apportée.
- **DE DECIDER**, dès obtention de l'autorisation régionale, de l'attribution à la SAS Immobilière Saint Symphorien, compte-tenu de l'intérêt local des travaux envisagés, d'une contribution financière d'un montant de 5 millions d'euros dont le versement interviendra en trois fois, selon les dispositions définies à la convention financière, jointe en annexe.
- **D'APPROUVER** les termes de cette convention financière à conclure avec la SAS Immobilière Saint Symphorien.
- **D'AUTORISER** également Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de financement complémentaire à intervenir entre le Conseil Régional Grand Est et la Ville de Metz, ainsi que la convention financière appelée à lier la Ville de Metz et la SAS Immobilière Saint Symphorien.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ces différentes conventions, leurs avenants éventuels ainsi que tous documents et pièces connexes.
- **D'ORDONNER** les inscriptions budgétaires sur les budgets concernés.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Le Maire de Metz,
Conseiller Départemental de la Moselle
Dominique GROS

Commissions : Commission Sport et Jeunesse
Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé

Séance ouverte à 15h00 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 : 39 Absents : 16 Dont excusés : 10

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

100595403

JCR/AB/

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,

LE

A METZ (Moselle), 24, Avenue Foch, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Claude REMY, Notaire associé de la société civile professionnelle "Jean-Claude REMY, Béatrice GODARD & Julien REMY, notaires associés", titulaire d'un office notarial à METZ (Moselle), 24 Avenue Foch,

Avec la participation de Maître Pascal CONRADT, notaire associé à ROMBAS (57120), 12 rue de Villers, assistant le PRENEUR,

A reçu le présent acte contenant :

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Entre :

1°) La VILLE DE METZ, avec siège à METZ (57000) en l'Hôtel de Ville, Représentée par Monsieur Dominique GROS, Maire de la Ville de Metz, En vertu d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de METZ en date du 5 juillet 2018, dont une copie certifiée conforme du registre des délibérations est demeurée ci-annexée.

Ladite autorisation régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent, et motivée au vu de l'avis du service des domaines et ce conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable « LE BAILLEUR »

2°) La société dénommée IMMOBILIERE SAINT-SYMPHORIEN, société par actions simplifiée, au capital de 10.000 Euros, dont le siège est à METZ (57000), 3 Allée Saint Symphorien, identifiée au SIREN sous le numéro 523 349 090, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ.

Représentée par Monsieur Bernard SERIN, Président de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.
Demeure annexé aux présentes un extrait k-bis de ladite société.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable « LE PRENEUR » ou « L'EMPHYTEOTE »

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement un projet du présent document et toutes explications utiles à sa compréhension.

Préalablement les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

La Ville de Metz est propriétaire d'un complexe sportif situé sur l'île Saint-Symphorien, à LONGEVILLE-LES-METZ figurant sous les désignations cadastrales suivantes :

BAN DE LONGEVILLE-LES-METZ

Section	N°	Lieudit	Surface
20	89/42	Rue du Stade	03 ha 35 a 84 ca
20	90/42	Rue du Stade	01ha 51 a 93 ca
20	94/42	Rue du Stade	00 ha 01 a 58 ca
20	97/42	Rue du Stade	03 ha 95 a 24 ca
20	98/42	Rue du Stade	00 ha 00 a 43 ca
20	99/42	Rue du Stade	00 ha 40 a 04 ca
20	100/42	Rue du Stade	00 ha 00 a 86 ca
20	101/42	Rue du Stade	00 ha 39 a 02 ca
21	93/07		00 ha 17 a 35 ca
21	94/07		00 ha 01 a 11 ca
21	95/07		00 ha 01a 44 ca
21	97/11	Boulevard Saint Symphorien	00 ha 00a 02 ca

Ce complexe sportif qui comprend notamment un stade de compétition destiné historiquement au football professionnel et mis depuis l'origine, par conventions d'occupation successives, à disposition du FC Metz, seul club en Moselle à pouvoir utiliser l'enceinte avec le statut professionnel.

L'équipement a fait, au gré des évolutions connues en terme d'exigences de qualité et sécurité d'accueil des publics, tout comme au regard des diverses et nombreuses normes évolutives régissant tant l'activité que le site, l'objet d'amélioration en premier lieu la reconstruction et l'amélioration des Tribunes Nord (1987), Ouest (1999) et Est (2001).

Ces travaux ont été pris en charge par la Ville de Metz avec un soutien marqué du Conseil Départemental de la Moselle.

Le club a, pour sa part, engagé quasi annuellement de nombreux travaux d'amélioration des équipements liés à la pratique du football, à la mise aux diverses normes des accès, espaces d'accueil et de convivialité mais aussi et surtout de l'éclairage et très régulièrement au remplacement de la pelouse.

Néanmoins, à ce jour, le stade et nombre de ses équipements intérieurs (vestiaires, locaux médicaux et sanitaires, espaces presse et de sécurité, etc.) sont

totallement désuets et relèguent le Stade Saint- Symphorien aux derniers rangs des stades professionnels de Ligue 1 et de Ligue 2 en France. Il ne répond par ailleurs plus aux normes UEFA.

Depuis plusieurs années, la question de la rénovation du Stade Saint-Symphorien, à travers la restructuration totale de sa Tribune Sud selon un programme permettant de répondre aux exigences modernes et règlementaires de ce type d'équipements, désormais multifonctionnels, fait débat entre la Ville de Metz et le FC Metz, prioritairement mais aussi avec les partenaires publics que sont le Conseil Départemental de Moselle et le Conseil Régional - de Lorraine - devenu Conseil Régional du Grand Est le 1^{er} janvier 2016, collectivités soucieuses des questions d'attractivité et d'équipement du territoire par le sport de Haut Niveau.

La Ville de Metz ne souhaitant toutefois pas s'engager dans la Maîtrise d'Ouvrage de ce projet, a examiné avec les partenaires publics et le club plusieurs pistes alternatives.

Il en ressort que la Ville devant la nécessité de disposer d'un équipement entièrement opérationnel, propose à l'Emphytéote qui l'accepte de donner à bail, en l'état, le Stade Saint-Symphorien sous la forme d'un Bail Emphytéotique Administratif par abréviation « BEA » de longue durée.

Le Preneur pour sa part, s'engagera de façon très volontariste dans le projet puisque qu'il va, outre la prise en charge de l'équipement, assumer la Maîtrise d'Ouvrage des travaux, en porter plus de 50 % des financements (dont le portage de la TVA) tout en respectant les normes et réglementations afférentes à un tel équipement, tel que les conditions d'accessibilité de ce nouvel ouvrage aux Personnes en Situation de Handicap (PSH).

Il fera son affaire de l'éventuelle optimisation du plan de financement, notamment vis-à-vis de l'Etat français à l'origine du partenariat au projet à travers le Pacte Lorraine (toutes les décisions ayant été prises avant le terme de ce pacte), mais aussi vis-à-vis des institutions européennes à travers l'activation du FEDER, compte tenu du caractère multifonctionnel de l'équipement qui, à terme, reviendra dans la domanialité de la personne publique.

Enfin, par suite de la conclusion du présent bail, la convention d'occupation régularisée entre la Ville de METZ et le FC METZ fera l'objet d'une résiliation amiable concomitante.

Ceci exposé, il est passé à la convention objet des présentes.

ARTICLE UN - OBJET

Le Bailleur donne à bail emphytéotique, à l'Emphytéote qui accepte, les biens désignés ci-après. Le présent bail sera régi par les dispositions des articles L1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales par abréviation « CGCT ».

Il s'agit d'un bail emphytéotique administratif en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général, à savoir :

- tout d'abord, l'organisation du football en France est déléguée par l'Etat français à la Fédération Française de Football, laquelle est ainsi délégataire d'une mission de service public et délègue elle aussi cette organisation aux clubs professionnels via la Ligue de Football Professionnel, ce dont le Bailleur prend acte.

- par ailleurs, cette opération s'inscrit également dans le but d'une optimisation et d'un développement des pratiques sportives messines et elle s'étendra à une activité multifonctionnelle qui concourra ainsi à la vision urbaine

de la ville de METZ de ses équipements sportifs notamment sur le site DEZAVELLE et SAINT-SYMPHORIEN.

Par la rénovation de ces installations sportives c'est également l'image de marque de la Ville de Metz au niveau national qui en sera valorisée.

ARTICLE DEUX – DESIGNATION DES BIENS

Les biens sis à LONGEVILLE-LES-METZ (57050), comprenant un stade dénommé « le Stade Saint-Symphorien », ses annexes immédiates et voies d'accès ou assise d'éléments nécessaires à son fonctionnement, figurant au cadastre sous les références suivantes :

BAN DE LONGEVILLE-LES-METZ

Section	N°	Lieudit	Surface
20	107/42	Rue du Stade	00 ha 38 a 31 ca
20	105/42	Rue du Stade	00 ha 19 a 14 ca
20	94/42	Rue du Stade	00 ha 01 a 58 ca
20	102/42	Rue du Stade	03 ha 93 a 40 ca
20	98/42	Rue du Stade	00 ha 00 a 43 ca
20	99/42	Rue du Stade	00 ha 40 a 04 ca
20	100/42	Rue du Stade	00 ha 00 a 86 ca
20	101/42	Rue du Stade	00 ha 39 a 02 ca
21	100/07		00 ha 14 a 94 ca
21	102/07		00 ha 00 a 67 ca
21	95/07		00 ha 01a 44 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

DIVISIONS CADASTRALES

Il est précisé que :

1°) La parcelle sus désignée cadastrée section 20 numéro 107/42 d'une contenance de 38a 31ca provient de la division de la parcelle de plus grande importance cadastrée section 20 numéro 89/42 d'une contenance de 3ha 35a 84 ca en deux nouvelles parcelles :

- Section 20 numéro 107/42 d'une contenance de 38a 31ca, objet des présentes

- Section 20 numéro 106/42 d'une contenance de 2ha 97a 53ca, restant appartenir au Bailleur,

2°) La parcelle sus désignée cadastrée section 20 numéro 105/42 d'une contenance de 19a 14ca provient de la division de la parcelle de plus grande importance cadastrée section 20 numéro 90/42 d'une contenance de 1ha 51a 93ca en deux nouvelles parcelles :

- Section 20 numéro 104/42 d'une contenance de 1ha 32a 79ca, restant appartenir au Bailleur,

- Section 20 numéro 105/42 d'une contenance de 19a 14ca, objet des présentes

3°) La parcelle sus désignée cadastrée section 20 numéro 102/42 d'une contenance de 3ha 93a 40ca provient de la division de la parcelle de plus grande

importance cadastrée section 20 numéro 97/42 d'une contenance de 3ha 95a 24ca en deux nouvelles parcelles :

- Section 20 numéro 102/42 d'une contenance de 3ha 93a 40ca, objet des présentes
- Section 20 numéro 103/42 d'une contenance de 1a 84ca, restant appartenir au Bailleur,

Ainsi que cela résulte du procès-verbal d'arpentage établi par Monsieur Emmanuel PINA, géomètre expert à METZ (Moselle), le 27 mars 2018, vérifié par le service du cadastre le 30 mai 2018 sous numéro 708.

4°) La parcelle sus désignée cadastrée section 21 numéro 100/07 d'une contenance de 14a 94ca provient de la division de la parcelle de plus grande importance cadastrée section 21 numéro 93/07 d'une contenance de 17a 35ca en deux nouvelles parcelles :

- Section 21 numéro 100/07 d'une contenance de 14a 94ca, objet des présentes
- Section 21 numéro 101/07 d'une contenance de 2a 41ca, restant appartenir au Bailleur,

5°) La parcelle sus désignée cadastrée section 21 numéro 102/07 d'une contenance de 67ca provient de la division de la parcelle de plus grande importance cadastrée section 21 numéro 94/07 d'une contenance de 1a 11ca en deux nouvelles parcelles :

- Section 21 numéro 102/07 d'une contenance de 67ca, objet des présentes
- Section 21 numéro 103/07 d'une contenance de 44ca, restant appartenir au Bailleur,

Ainsi que cela résulte du procès-verbal d'arpentage établi par Monsieur Emmanuel PINA, géomètre expert à METZ (Moselle), le 22 mars 2018, vérifié par le service du cadastre le 28 mai 2018 sous numéro 709.

PLANS

Demeurent annexés aux présentes après mention :

- un plan de situation
 - un procès verbal d'arpentage établi par Monsieur Emmanuel PINA, géomètre expert à METZ (Moselle), le 27 mars 2018, vérifié par le service du cadastre le 30 mai 2018 sous numéro 708.
 - un procès verbal d'arpentage établi par Monsieur Emmanuel PINA, géomètre expert à METZ (Moselle), le 22 mars 2018, vérifié par le service du cadastre le 28 mai 2018 sous numéro 709.
- illustrant le périmètre transféré.

ARTICLE TROIS - ETAT DES LIEUX

L'Emphytéote prendra les biens mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent à l'entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire dressé par constat d'huissier sera établi par les Parties aux frais du Preneur.

Il portera sur tous les biens décrits sous l'article 2 du présent bail, **exception faite** des terrains d'assiette des courts de tennis et de la maison du gardien qui ne seront mis à disposition qu'ultérieurement, à l'occasion des

travaux préparatoires nécessaires et préalables au démarrage du chantier de réalisation de la nouvelle Tribune Sud, savoir :

- l'assiette des terrains de tennis pour le 31 octobre 2018 au plus tard ;
- la maison de gardien, au plus tard 3 mois après que le preneur en aura fait la demande motivée au vu des nécessités de l'avancée du projet de reconstruction et au plus tôt le 31 décembre 2018 ;

En fin de bail, l'Emphytéote devra restituer les biens donnés à bail et les sujétions mises à sa charge au présent bail réalisées.

ARTICLE QUATRE - ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens décrits sous l'article 2 sont inscrits au livre foncier au nom de la Ville de METZ.

Ces biens lui appartiennent :

- pour avoir acquis les terrains en vertu de titres régulièrement publiés.
- avoir fait édifier les constructions.

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent se référer aux annexes du livre foncier y relatives.

ARTICLE CINQ - SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Bailleur déclare que le BIEN est libre de toute charge et hypothèque.

ARTICLE SIX - DESTINATION - ENGAGEMENT D'UTILISATION

La destination du BIEN objet des présentes est destinée à une opération d'intérêt général à savoir :

- doter la Ville de Metz d'une enceinte sportive multifonctionnelle permettant d'accroître et de dynamiser l'offre d'activités et de services à caractère notamment récréatifs, sociaux, culturels et sportifs proposée aux Messins (concerts, shows, représentations artistiques, expositions, vernissages, location de bureaux, de salles de conférences, organisations de séminaires d'entreprise, activités sportives à destination d'un public scolaire et/ou amateur, vente de billetterie, produits dérivés, restauration etc.) ;

- permettre à des usagers de différentes natures (sportifs professionnels, sportifs amateurs et scolaires, grand public, entreprises, associations, fondations, etc.) de bénéficier de cette infrastructure multifonctionnelle récréative et sportive, dans des conditions transparentes et non discriminatoires. L'utilisation qui en sera faite par les autres utilisateurs, professionnels ou non, représentera, chaque année, au moins 20 % des créneaux d'occupation ;

- améliorer les conditions de la pratique sportive professionnelle et amateur sur le territoire et développer la pratique sportive, facteur de santé publique ;

- doter la Ville de Metz d'un Stade de football répondant aux normes UEFA.

L'Emphytéote s'engage à utiliser ces biens pour l'activité ci-dessus, prioritairement et dans le respect du programme de reconstruction de la Tribune Sud, et dans le respect du programme définissant les multifonctionnalités de l'équipement.

L'ensemble des travaux à réaliser et à achever par l'Emphytéote dans un délai de cinq ans à la date d'effet du présent bail sont définis à l'article 13 ci-après.

Il est précisé ici que les infrastructures qui répondent également à la mise en place d'un objet multifonctionnel respecteront les obligations imposées les règles publiques et notamment par l'Union Européenne pour lesquelles il est reproduit un extrait de l'article 55 concernant les aides en faveur des infrastructures sportives et des infrastructures récréatives multifonctionnelles :

.....

1) Les aides en faveur des infrastructures sportives et des infrastructures récréatives multifonctionnelles sont compatibles avec le marché intérieur au sens de l'article 107 § 3 du Traité et sont exemptées de l'obligation de notification prévue à l'article 108 § 3 du Traité, pour autant que les conditions prévues par le présent article et au chapitre I sont remplies.

2) Les infrastructures sportives ne sont pas réservées à un seul utilisateur appartenant au monde du sport professionnel.

L'utilisation qui en est faite par les autres utilisateurs professionnels ou non, représente chaque année au moins 20% des créneaux d'occupation. Si les infrastructures sont utilisées simultanément par plusieurs utilisateurs, il convient de calculer les fractions correspondantes des créneaux d'occupation utilisés.

3).....

4) L'accès aux infrastructures sportives ou aux infrastructures récréatives multifonctionnelles est ouvert à plusieurs utilisateurs et est accordé sur une base transparente et non discriminatoire. Les entreprises qui ont financé au moins 30% des coûts d'investissement des infrastructures peuvent bénéficier d'un accès privilégié à ces dernières à des conditions plus favorables, pour autant que ces conditions soient rendues publiques.

5) Si les infrastructures sportives sont utilisées par des clubs professionnels, les Etats membres veillent à ce que les conditions tarifaires liées à leur utilisation soient rendues publiques.

6) Toute concession ou autre forme de mandat confiant à un tiers la construction, la modernisation et/ou l'exploitation de l'infrastructure sportive ou de l'infrastructure récréative multifonctionnelle est attribuée sur une base ouverte, transparente et non discriminatoire, dans le respect des règles applicables en matière de passation de marchés publics.

.....

ARTICLE SEPT - DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de **CINQUANTE (50) années entières et consécutives** .

La date d'effet est fixée au **15 juillet 2018** sauf ce qui est dit aux présentes concernant la maison de gardien et les terrains de tennis.

ARTICLE HUIT - REDEVANCE

Compte tenu des lourds engagements financiers mis à la charge de l'Emphytéote (soit 15,5 millions d'euros minimum hors taxes sur les 30 millions d'euros hors taxes représentant le coût estimatif du projet, à valeur année 2015) qui par ailleurs, supportera le portage de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) et les charges d'exploitation de l'équipement pendant la durée du bail (estimées annuellement à 4,5 millions d'euros HT), ce dernier est consenti pour une

redevance symbolique annuelle de CENT (100) euros hors taxes, payables annuellement à la date anniversaire du bail auprès de la Trésorerie Municipale de Metz.

ARTICLE NEUF – AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

Un avis a été sollicité auprès des services fiscaux le 15 février 2018.

Aucun avis n'a été rendu depuis, en conséquence, conformément à l'article L2241-1 alinéa 3 du CGCT l'avis est réputé donné.

Demeure annexé aux présentes la copie de la demande d'avis effectuée par le bailleur auprès des services fiscaux sur laquelle figure la date de réception par ces derniers.

ARTICLE DIX – DECLARATIONS FISCALES

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement auprès du service des impôts compétent à l'occasion de laquelle sera versé le droit fixe de 125 Euros conformément à l'article 1048 ter du Code Général des Impôts.

Ce droit est dû par le preneur.

ARTICLE ONZE – CONDITIONS RESOLUTOIRES

Le présent bail sera résilié en cas de réalisation de l'une des conditions suivantes avant le 31 décembre 2019 :

1°) *Non obtention par le Preneur du permis de construire, purgé de tout recours et retrait pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :*

Rénovation de la Tribune Sud

Le preneur est autorisé dès à présent à déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis. Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.

- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Le Preneur s'oblige à cette réalisation, laquelle répondra aux normes en vigueur, notamment celles relatives à l'accueil des Personnes en Situation de Handicap, et qui dotera le stade d'une capacité conforme aux exigences de l'UEFA, répondra aux exigences modernes d'accueil du public et au caractère multifonctionnel de ce type d'équipement.

Le Preneur devra obtenir l'attestation de non contestation de la conformité des travaux et il devra prendre en charge tous les travaux qui seraient nécessaires pour obtenir ladite attestation.

2°) Non obtention du financement des aides des collectivités permettant la réalisation du plan financier estimatif validé par les partenaires au projet, purgés de la période de 2 mois prévue au CGCT par suite de refus des collectivités ou de recours contre les délibérations, à savoir :

* Accord du Département de la Moselle pour une participation financière à hauteur d'au moins 5 millions d'euros ;

* Accord de la Région Grand Est pour une participation financière sur une base de 15% du montant total de l'opération plafonnée à 4,5 millions d'euros ;

* Aide de la Ville de METZ à hauteur de 5 millions d'euros. Il est précisé que la Ville de Metz consent le versement de cette aide sur le fondement du régime cadre exempté notification N°SA.48740 relatif aux aides en faveur des infrastructures sportives et des infrastructures récréatives multifonctionnelles pour la période 2014-2020. Cette aide est versée suite à la conclusion d'une convention entre la Ville de Metz et la Région Grand Est conformément à l'article L1511-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ces participations et aides ne sont pas assujetties à la TVA.

3°) Non obtention par le Preneur des emprunts nécessaires au financement de sa quote-part des investissements soit un prêt d'un montant minimum de 15,5 millions d'euros.

Si les présentes devaient être résolues pour accomplissement de l'une des conditions sus énoncées au terme convenu, les parties se rapprocheront pour examiner la situation et convenir éventuellement d'un avenant aux présentes.

Le plan financier prévisionnel, support des décisions de l'ensemble des partenaires au projet, est annexé au présent bail.

Dans l'hypothèse où l'une ou les conditions résolutoires qui précèdent se réalisent dans le délai indiqué, les obligations contractées par chacune des parties seront nulles et non avenues et les parties reprendront leur pleine et entière liberté sans indemnité de part et d'autre.

La réalisation de ces conditions sera constatée par un acte à recevoir par les notaires soussignés. Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs ou notaire assistant desdites Etudes à l'effet de constater la réalisation des conditions résolutoires.

ARTICLE DOUZE - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes auxquelles le preneur ne pourra se soustraire en délaissant les lieux :

Etat des lieux

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée en jouissance sans pouvoir élever aucune réclamation en raison notamment de mauvais état, de vices apparents ou cachés, d'erreur dans la désignation ou la contenance, excédât-elle un vingtième, et sans qu'il soit nécessaire de décrire davantage les lieux, le preneur déclarant parfaitement les connaître. Un état des lieux sera établi comme indiqué ci-dessus.

Destination

Le Preneur s'engage à utiliser les lieux selon leur destination et devra se conformer à toutes les réglementations s'imposant à la tenue de l'équipement comme à son exploitation.

Empiètements-Usurpation

Le Bailleur garantit au Preneur la jouissance paisible des biens objets du présent bail.

Le preneur s'opposera à tous empiètements et usurpations, et préviendra le Bailleur de tous ceux qui pourraient se produire sous peine de tous dépens et autres dommages et intérêts.

Les parties précisent ici que la Tribune Est surplombe actuellement la rue du Canal dépendant de la ville de LONGEVILLE-LES-METZ.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance de cette situation.

Jouissance

Jusqu'à l'entrée en vigueur du présent bail, le Bailleur reste responsable des conditions d'exécution, de préservation et d'entretien du site selon les termes de la convention d'occupation existante, laquelle prendra fin le 15 juillet 2018.

L'entrée en jouissance aura lieu :

-le 15 juillet 2018 pour l'ensemble du complexe immobilier à l'exception de la maison de gardien et de l'emprise de l'assiette de deux terrains de tennis.

La maison de gardien actuelle fera l'objet d'une démolition par le Preneur à ses frais. En conséquence, le Preneur s'engage à indemniser la ville de METZ du fait de la perte de ce bien à concurrence de la somme forfaitaire de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR), laquelle sera payable dans un délai de 3 mois à compter du commencement des travaux de démolition de la maison.

- au plus tard le 31 octobre 2018 pour les terrains de tennis

Il jouira des biens loués en bon père de famille.

Il pourra effectuer tout changement des biens loués qu'il jugera utile, à condition toutefois de ne pas en diminuer la valeur.

A ce sujet il restera garant à l'égard du bailleur de l'absence de toute pollution.

Entretien - Réparations

Outre les travaux relatifs à la Tribune Sud, objets de l'article 13 ci-après, le Preneur s'engage à tenir en bon état l'équipement afin de le restituer à terme en bon état d'exploitation, d'entretien et de propreté à l'issue du bail et de ne pas en diminuer la valeur.

Il sera tenu responsable des réparations de toutes nature, grosses ou menues, concernant tant les constructions existant à ce jour que celles qu'il aura lui-même édifiées ou améliorées afin de rendre au bailleur, en fin de bail, les biens loués en parfait état.

Mise aux normes

Il est rappelé ici que la future Tribune Sud devra répondre aux normes UEFA.

Le preneur s'engage à respecter la destination et prendra en charge tous les travaux qui seraient nécessaires pour maintenir les équipements aux normes réglementaires futures afférents à ce type d'équipement.

Etablissement recevant du public

Le BIEN relève de la législation des équipements recevant du public et fait l'objet de grands rassemblements.

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public.

Un rapport SOCOTEC dont le siège est à SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES (78182), 3 Avenue du Centre a été établi le 24 février 2016. Une copie de ce rapport a été transmis au preneur qui le reconnaît et une copie demeure annexée aux présentes après mention.

Ce dernier déclare avoir connaissance des conclusions de ce rapport.

Le preneur déclare en avoir pris connaissance dès avant ce jour et en faire son affaire personnelle eu égard à l'exploitation qu'il entend faire des lieux et du coût éventuel de mise en accessibilité.

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en oeuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques des biens donnés à bail, leurs installations et leurs dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Assurances

Le Preneur devra contracter pour la prise d'effet du bail au plus tard et les maintiendra pendant toute la durée du bail, les assurances utiles à la couverture de tout sinistre, à bon niveau de couverture, tant vis-à-vis de l'ouvrage que de ses conditions d'exploitation, qu'aux dommages corporels pouvant survenir à l'égard du public accueilli.

Le Preneur déclare avoir souscrit en conséquence une assurance. Il en justifiera au jour de la signature du présent bail par la remise de l'attestation d'assurances correspondante.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Le Bailleur aura toujours le droit de se substituer à l'emphytéote pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurance complémentaires si l'emphytéote ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, l'emphytéote devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurance s'il y a lieu.

Servitudes

L'Emphytéote supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les biens et profitera de celles actives s'il y en a, sans garantie du Bailleur.

Il pourra en outre acquérir au profit des biens loués des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à condition d'avertir le Bailleur et pour autant qu'elles ne nuisent pas à la destination des biens grevés et n'entraînent aucune perte de valeur du fonds.

Le Bailleur déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,

A cet égard, le Bailleur précise que l'ensemble immobilier est grevé des servitudes suivantes :

-Les parcelles section 20 numéro 101, 21 numéro 93, 21 numéro 95 et 21 numéro 94 et 21 numéro 97 sont utilisées pour un usage de voie de circulation pour rejoindre la parcelle donnant accès au Boulevard Saint Symphorien en longeant le complexe sportif côté nord.

-Servitude de passage de canalisations diverses en tréfonds au profit des différents concessionnaires.

A cet égard, il est précisé que le preneur ne peut être responsable des installations sous le contrôle des concessionnaires, le preneur doit laisser seulement accéder et faire faire les réparations, l'entretien et les remplacements.

- *Qu'il existe un transformateur appartement à l'URM.*
- *En outre, il est expressément imposé au Preneur de laisser accessibles, en dehors des jours de manifestations où, en coordination avec les servitudes de sécurité et de secours ou incendie, elles sont neutralisées ou utilisées sous contrôle, les voiries ouvertes au public sur le ban communal de LONGEVILLE-LES-METZ ainsi que le parking pour les usagers du Stade Dezavelle.*

Il en est ainsi :

-de la chaussée qui longe le Bras Mort de la Moselle et qui relie la rue du Stade aux structures associatives de tennis ou d'activités nautiques ;

-de la voie de desserte du complexe sportif Dezavelle depuis le Boulevard Saint Symphorien le long de l'autoroute A31

• *qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme.*

Le preneur déclare avoir parfaite connaissance de ces servitudes et déclare vouloir en faire son affaire personnelle et s'engage à les supporter.

Cession – Sous-location- Mise en garantie

1°) Cession et mise en garantie

La présente convention étant constitutive de droits réels, le Preneur pourra, pour une durée n'excédant pas la durée du présent bail :

- céder les droits qu'il tient du présent bail tout ou partie des biens sous réserve d'une destination conforme au statut d'équipement multifonctionnel du complexe ;
- céder en tout ou partie certains éléments de l'ouvrage, constructions ou équipements réalisés sous réserve d'une utilisation identique des lieux concernés ;
- recourir au contrat de crédit-bail, qui suppose transfert de propriété de la chose, sans dépossession, pour le financement des investissements de caractère immobilier qu'il réalisera, conformément aux dispositions du CGCT.
- consentir des hypothèques sur son droit d'emphytéose pour la garantie des emprunts qu'elle aura contracté en vue de financer la reconstruction, la transformation, l'amélioration et l'aménagement des biens objets du présent bail.

Conformément aux dispositions du CGCT, les droits résultant du présent bail ne peuvent être cédés qu'avec le consentement express et écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions, consenties au mépris de cette clause. Le preneur s'engage en outre à informer préalablement le bailleur de toute modification de l'actionnariat et/ou direction de la SAS Immobilière Saint Symphorien.

Le bailleur informera les autres collectivités mentionnées à l'article 11 paragraphe 2 du présent bail de toute demande de cession qui viendrait à lui être faite en application des présentes dispositions et des consentements express et écrits éventuellement délivrés en conséquence.

2°) Sous-location

Dès à présent, le Bailleur consent au Preneur de convenir de toutes les locations ou sous-locations des parties du Stade Saint-Symphorien qui permettent de développer :

- l'ensemble des activités résultant de l'utilisation du stade pour le football professionnel et des services annexes qu'il suppose ainsi que pour les activités économiques, culturelles et sociales conformes à la destination de l'équipement et de sa vocation multifonctionnelle.
- ainsi que les services annexes économiques ou autres notamment restauration, vente...

Le Preneur informera annuellement le Bailleur des sous-locations et mises à dispositions consenties.

Charges et contributions

Le preneur assumera seul toutes les charges et contributions du bien loué, tous les impôts et notamment les impôts fonciers.

Constructions nouvelles et améliorations

1°) En cours de bail

Tous travaux, transformations ou aménagements effectués par le Preneur resteront sa propriété et celles de ses ayants droits, pendant toute la durée du bail.

Le preneur pourra faire aux biens loués outre les améliorations et/ou constructions prévues aux termes du présent acte toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains. Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances de responsabilité.

Il profitera du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

Le preneur ne pourra opérer aucun changement des biens loués qui en diminue la valeur.

2°) A l'expiration du bail

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou par voie judiciaire, tous les travaux et améliorations réalisés sur l'équipement ou dans le périmètre objet du présent acte, deviendront de plein droit propriété du Bailleur sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans versement d'aucune indemnité. Le Bailleur devra prendre les biens dans leur état au moment du transfert de propriété sans pouvoir exiger une remise en état des constructions et ouvrages, sauf à démontrer que le Preneur n'a pas respecté les obligations d'entretien résultant des présentes.

Si, à l'issue du terme, le Bailleur souhaite reprendre lui-même l'exploitation de l'équipement, il devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations en vigueur à cette date, sans aucune assistance ou garantie du Preneur.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur des biens loués, il ne pourra les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité, les constructions nouvelles et améliorations revenant au bailleur de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

3°) Cas fortuits. Reconstruction

En cas de sinistre avec disparition du BIEN immobilier objet du bail le preneur n'aura pas l'obligation de reconstruire mais dans ce cas il consent d'ores et déjà toutes délégations au Bailleur dans toutes les indemnités qui seraient versées par les compagnies d'assurance.

Chauffage urbain

Les parties rappellent que l'ensemble immobilier donné à bail est desservi par le chauffage urbain de la Ville de METZ et qu'il existe une convention à cet égard à laquelle les parties se déclarent se référer.

Exploitation

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions pour que les autorisations réglementaires liées à l'exploitation de tout ou partie de l'équipement, directement ou indirectement par location ou sous-location, soient

obtenues préalablement ; celles-ci devront pouvoir être présentées à tout moment au Bailleur.

ARTICLE TREIZE - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Travaux

Dans le cadre de la reconstruction de la Tribune Sud, le Preneur s'engage à réaliser les travaux et à achever cette construction au plus tard dans un délai de cinq années à date d'effet de ce bail.

Le programme technique est fonctionnel desdits travaux demeure annexé aux présentes après mention.

Nouvelle assiette foncière

S'agissant du projet de restructuration de la Tribune Sud, les emprises futures nécessaires à sa réalisation comme à son assise foncière et à son exploitation ultérieure, entraîneront le reculement du périmètre d'exploitation actuel comme suit :

Le long des emprises de la Ville de Metz mises à disposition par convention d'occupation au SMEC TENNIS : une surface condamnant deux courts de tennis extérieur.

Le long du Complexe Sportif Dezavelle, où le Preneur s'engage à l'identique à remettre en état une clôture à la nouvelle limite de propriété, préservant le long de l'Autoroute A31 une voirie d'accès secours, services et piétons, avec portail d'accès.

Le Preneur s'engage à indemniser le SMEC TENNIS du préjudice subi par le versement d'un don exceptionnel à l'association.

Un arpentage précis permettra de définir les nouvelles limites du périmètre objet du présent acte et les travaux de reconstitution des clôtures et de modification des accès au Complexe Sportif Dezavelle.

Cet arpentage sera soumis à l'approbation expresse du Bailleur.

ARTICLE QUATORZE - URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré par la ville de LONGEVILLE-LES-METZ (57000), le 12 juin 2018 sous le numéro CU 57412 189 Y0043.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des PARTIES, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant (reproduction par extrait et non de l'intégralité du document) :

Dispositions d'urbanisme applicables

- Plan Local d'Urbanisme
- Date d'approbation : 19 décembre 2017
- Zone Ne-UB

En outre, certaines dispositions du Règlement National d'Urbanisme demeurent applicables, il s'agit notamment des articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 et R111-31 et suivants.

Servitudes d'utilité publiques

. PM1 : PPR Inondations Oi

.T5 : Aéronautique – servitude de dégagement

.Autres : Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

.PM1 : PPR Inondations Ri

.T7 : Aéronautique – zone ext. de dégagement

.Autres : Emplacement réservé (Etat)

.Autres : Implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives

.Autres : Isolement acoustique au voisinage des infrastructures de transport terrestres – routières

.PT1 : Perturbations électromagnétiques

.PT2 : Transmissions radio-électriques

.T4 : Aéronautique – servitude de balisage

Droit de préemption

Droit de préemption urbain simple (en zone UB)

Bénéficiaire : METZ METROPOLE

Sans objet (en zone Ne)

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrainTAXES

-Taxe d'aménagement : part intercommunale : Taux 5 %

-Taxe d'aménagement : part départementale : Taux 1 %

-Redevance d'archéologie préventive : Taux 0,40 %

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

.Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

-Participations préalablement instaurées par délibération :

.Participation au financement pour voirie et réseaux (article L 332-6-1-2^{ème}.-

d) : Délibération générale du 29 janvier 2002

Avis ou accords nécessaires

Toute déclaration préalable ou demande de permis fera l'objet d'une consultation du ou des services de l'Etat visés ci-après :

Néant.

Observations

Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé dans une zone d'aléa de niveau **faible** vis-à-vis du risque naturel de retrait-gonflement des argiles. La cartographie de ce risque (carte d'aléa de septembre 2008 établie par le BRGM) ainsi qu'un guide relatif à la prévention des désordres dans l'habitat individuel sont consultables sur le site <http://www.lorraine.developpement-durable.gouv.fr>, onglet Prévention des risques, rubriques Risques Naturels puis rubrique Retrait gonflement des sols argileux.

Le Preneur :

-fait son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques pouvant être mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance,

-reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée de ce certificat d'urbanisme,

-déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

ARTICLE QUINZE- DIAGNOSTICS

AMIANTE

Le preneur dispense le Bailleur de la production de tout diagnostic amiante tant pour l'ensemble des bâtiments conservés que pour les bâtiments détruits en ce compris la maison de gardien.

En cas d'établissement de ces rapports, le coût sera pris en charge par le Preneur.

ARTICLE SEIZE - RISQUES NATURELS

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé au présent bail.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

La commune est dotée d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 10 novembre 1989 modifié suivant arrêté en date du 28 juin 2005 et 11 septembre 2012.

Les risques pris en compte sont les risques inondations et mouvements de terrain.

Le Bailleur déclare que les biens sont situés en zone inondable.

Plan de prévention des risques miniers

La commune n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

La commune n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone **très faible - 1**.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement

peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le BIEN n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'ENSEMBLE IMMOBILIER est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa **faible**.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

ARTICLE DIX-SEPT – SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les parties sont informées que toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

Le respect de toutes les dispositions en matière d'environnement reste à la charge du Preneur qui s'y oblige pendant la durée du bail.

ARTICLE DIX-HUIT - RESILIATION

1°) A l'initiative du Bailleur

1° Le bail peut faire l'objet d'une rupture unilatérale par le bailleur, personne publique.

2° La résiliation peut intervenir pour un motif d'intérêt général.

3° Elle peut intervenir également en cas de non-respect des engagements pris par le preneur en ce qui concerne le défaut d'achèvement des constructions projetées, d'usage des biens loués non conforme à leur destination ou pour toute autre faute ou inexécution des charges et conditions du présent bail, dans un délai de trois mois après un commandement ou une mise en demeure d'exécuter ou de payer demeurée infructueuse.

4° Le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnisation pour le préjudice subi résultant de l'impossibilité d'exploiter le bien, si la résiliation intervient pour une des causes précisées à l'alinéa 3 ou pour faute lourde de sa part.

5° Pour toute cause de résiliation, le preneur aura droit à une indemnité pour les investissements réalisés fixée soit conventionnellement, soit à dire d'expert choisi d'un commun accord entre le bailleur et le preneur, voire désigné par le Président ou la Présidente du Tribunal de Grande Instance de Metz, en cas de contestation sur le nom de l'expert commun.

6° Toutefois, dans tous les cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation de présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à l'initiative du bailleur avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels et si dans le mois de cette dénonciation ces derniers n'ont pas signifiés au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

2°) A l'initiative du Preneur

Au cas où le Preneur serait empêché ou si celui-ci devait être amené à renoncer au bail, aucune indemnité ne lui serait due par le Bailleur.

Au surplus, le preneur serait redevable, à titre de dédommagement, d'une indemnité d'un montant de cinq cent mille (500 000) euros.

Il est rappelé qu'en toute hypothèse, la résiliation du présent bail avant un délai de dix huit ans aurait pour conséquence la perte du caractère de bail emphytéotique.

ARTICLE DIX-NEUF - LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent au livre foncier de LONGEVILLE-LES-METZ (Moselle) l'inscription à charge du **BIEN** objet des présentes du bail emphytéotique au profit du preneur aux présentes.

Si le ou les droits requis ne pouvaient être inscrits ou ne pouvaient être publiés, les parties consentent et requièrent l'inscription d'une prénotation

destinée à garantir soit l'effet soit le rang du ou des droits concernés.

Les parties renoncent à la notification prévue par la réglementation sur le livre foncier contre délivrance d'un certificat d'inscription au notaire soussigné.

ARTICLE VINGT- EXECUTION FORCEE

Conformément à l'article 2284 du Code civil, il est rappelé au débiteur et, le cas échéant, à la caution que « *Quiconque s'est obligé personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir* ». En application des dispositions de l'article L. 111-5, 1° du Code des procédures civiles d'exécution, le débiteur et, le cas échéant, la caution, se soumettent à l'exécution forcée immédiate, sur tous leurs biens, présents et à venir.

A cet effet, le débiteur et, le cas échéant la caution, donnent mandat irrévocable à tout représentant habilité du bailleur, à l'effet de reconnaître, en leur nom et pour leur compte, le solde de leur dette aux termes d'un acte authentique à recevoir par le notaire soussigné. L'un de ses associés ou successeurs, et de les obliger au remboursement de celle-ci en principal et intérêts, frais et accessoires, en les soumettant à l'exécution forcée immédiate sur l'ensemble de leurs biens, présents et à venir.

Le débiteur et, le cas échéant la caution, autorisent la régularisation de l'acte authentique ci- dessus visé par le mandataire qu'ils ont désigné, nonobstant l'existence d'une éventuelle opposition d'intérêts, situation qu'ils déclarent accepter en pleine connaissance de cause, en se consentant mutuellement toute autorisation nécessaire, le tout conformément à l'article 1161 alinéa 2 du Code civil.

Le présent mandat est expressément stipulé irrévocable ; il est par ailleurs donné dans l'intérêt commun des parties.

Il ne pourra en conséquence être révoqué que par le consentement mutuel des parties.

Par ailleurs, par dérogation aux dispositions de l'article 2003 du Code civil, ce mandat ne prendra pas fin par le décès ou l'incapacité du ou des mandataires ou encore du ou des mandants, ni par une procédure collective d'apurement du passif, civile ou commerciale, ouverte à leur rencontre.

ARTICLE VINGT-ET-UN- FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments résultant des présentes et de leurs suites, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire au profit du Bailleur, seront supportés par le preneur, qui s'y oblige.

ARTICLE VINGT-DEUX - DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

ARTICLE VINGT-TROIS- COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

DISPOSITIONS DIVERSES

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les PARTIES agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les PARTIES autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

MENTION LÉGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIÉ 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, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sur vingt-quatre 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.