

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

---

Séance du 29 septembre 2022

DCM N° 22-09-29-9

**Objet : Projet de création d'un lieu de spectacle vivant dans l'ancien cinéma CAMEO - ARIEL sis 24 rue du Palais : conclusion d'un bail emphytéotique administratif.**

**Rapporteur: M. HUSSON,**

Construit en 1913 par l'architecte Robert DIRR puis partiellement détruit lors de la seconde guerre mondiale, ce bâtiment dont les proportions sont monumentales et les qualités architecturales indéniables a d'abord abrité un magasin d'ameublement.

Dès 1973, le bâtiment va accueillir le premier cinéma multisalles de Metz. Il sera ensuite transformé en cinéma Art et ESSAIS dans les années 1980 et dénommé « Caméo Ariel » à compter de 1998.

La VILLE de Metz fait l'acquisition des murs et du fonds de commerce fin 2010. Mais l'activité liée au cinéma est stoppée le 29 août 2018 consécutivement à l'ouverture du cinéma Le Klub, situé également au centre-ville.

Aujourd'hui les locaux sont inoccupés et de ce fait, ils se dégradent rapidement notamment avec des dégâts des eaux successifs dans la copropriété depuis 2018. Ils nécessitent donc de nombreux travaux de rénovation, mais également de réhabilitation compte tenu de l'évolution des normes d'accessibilité depuis la fermeture du site et de la particularité des agencements présents.

De surcroît, la situation géographique du bâtiment au sein de la cité est particulièrement centrale et engendre de fortes attentes notamment afin de redynamiser le site dans un objectif culturel. Toutefois, les investissements nécessaires sont conséquents et les études architecturales et urbanistiques portées par la Ville de Metz sur cet édifice ont démontré l'incapacité financière de la collectivité de supporter l'intégralité de ces travaux.

La Ville de Metz a donc pris l'initiative de mettre en place un appel à projet dès 2019 afin de faire naître les vocations et les projets pour ce bâtiment par l'intermédiaire de partenaires privés. Plusieurs dossiers ont été reçus dans ce cadre mais la procédure n'est finalement pas allée jusqu'à son terme compte tenu de l'organisation simultanée des élections municipales et des seules offres d'achat.

Par la suite, une étude commandée par la nouvelle municipalité a mis en avant le budget conséquent qu'il conviendrait de consacrer à ce bâtiment afin d'y installer un service public tel qu'une bibliothèque par exemple.

Fin d'année 2021, la société IMAGINE WORLD ST et son gérant Monsieur TEPELI a manifesté son intérêt quant à la prise à bail de cet ensemble dans le cadre de l'installation d'une salle de spectacle de type Jamel Comédie Club. Sur la base de cette proposition spontanée, la Ville de Metz a sollicité les services de France Domaine afin d'évaluer le montant de la redevance si un bail emphytéotique devait être conclu pour ce projet et a également rédigé un appel à manifestation d'intérêt conformément à l'article L2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques afin de vérifier l'absence de candidature concurrentes.

Dans le cadre de celui-ci, un seul dossier a été remis en complément de la proposition spontanée, celle de la société SHOWTIME COMEDY METZ. Cependant, dans le cadre d'un COPIL Patrimoine en date du 08 septembre 2022 les élus titulaires se sont prononcés en faveur de la société IMAGINE WORLD ST.

Ce projet offre la perspective d'ouvrir au centre-ville de Metz à côté de l'offre cinématographique du Klub, un lieu d'accueil du spectacle vivant autour d'un programme d'animation ambitieux.

Le bâtiment devant au surplus être rénové, mis aux normes et modernisé, ce qui induit de lourds investissements.

Les opérations et l'activité ainsi déployée revêtent un caractère d'intérêt général compte tenu du développement du spectacle vivant sur le territoire messin.

La société IMAGINE WORLD ST se propose donc de réaliser et de financer ces travaux pour faire de l'ancien CAMEO un lieux comprenant plusieurs salles de spectacles, permettant d'accueillir plusieurs disciplines du spectacle vivant, ouvert largement au public, et de mener dans ce cadre, en lien avec les artistes locaux (et nationaux) une programmation inédite au centre-ville de Metz, des actions d'animation, des collaborations avec les associations locales et régionales, la création d'un nouveau lieu d'exposition, moderne et renouvelé, ...etc

Dès lors, la VILLE DE METZ se propose de mettre à disposition de la société IMAGINE WORLD ST, le bâtiment de l'ancien Cinéma Cameo sis, 26 rue du Palais à METZ, lot en copropriété et son terrain d'assiette tels que décrits ci-après, faisant partie du domaine privé de la VILLE, en vue de sa transformation, après travaux de réhabilitation, de mise aux normes en salles de spectacles.

Pour atteindre cet objectif, les parties ont jugé opportun de recourir à un bail emphytéotique administratif, notamment pour conférer à la Société IMAGINE WORLD ST, un droit réel susceptible d'hypothèque, en vue de financer les travaux de transformation, de réhabilitation et de mise aux normes du bâtiment.

Ce dossier a été examiné par la commission de cession du Patrimoine en sa séance du 16 septembre 2022 qui a émis un avis favorable à la proposition de Monsieur TEPELI.

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 et notamment l'article L2241-1,  
**VU** les travaux projetés et le plan de financement dudit projet d'un coût estimatif d'un million d'euros,  
**VU** la volonté de la Ville de Metz de voir s'installer au centre-ville de Metz un lieu de spectacle vivant,  
**VU** le projet de bail emphytéotique administratif,  
**VU** l'évaluation des services fiscaux portant montant de la redevance annuelle,  
**VU** l'accord de la Société IMAGINE WORLD ST sur le projet de bail emphytéotique administratif,

**CONSIDERANT** que les opérations et l'activité ainsi déployées revêtent un caractère d'intérêt général,

**CONSIDERANT** la nécessité de rénover et mettre aux normes l'ancien cinéma CAMEO-ARIEL, sis 24 rue du Palais,

**CONSIDERANT** que l'immeuble reviendra au terme du bail à la Ville de Metz,

### APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

#### DECIDE :

- **D'APPROUVER** le projet de bail Emphytéotique Administratif dont le projet est joint à la présente délibération et relatif à la création d'un lieu de spectacle vivant.
- **DE CONSENTIR** en ce sens à la mise à disposition de l'ancien cinéma CAMEO – ARIEL sis 24 rue du Palais lot en copropriété et de son terrain d'assiette par bail emphytéotique au profit de la société IMAGINE WORLD ST représentée par son Gérant Monsieur Samuel TEPELI pour une durée de 50 ans à compter du certificat administratif délivré après l'obtention du permis de construire définitif.
- **DE FIXER** la redevance annuelle à 11 084 euros conformément aux dispositions de l'article 7 du bail emphytéotique administratif.
- **DE LAISSER** à la charge de l'emphytéote les frais afférents à la signature du présent bail emphytéotique administratif (frais de notaire, inscription au Livre Foncier...).
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à régler les détails de l'opération, à finaliser le projet de bail emphytéotique, à le signer et à signer tous documents et avenants liés à ce dossier.

Service à l'origine de la DCM : Gestion domaniale Commissions : Commission de Cession du Patrimoine Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé
---

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. Khalifé KHALIFÉ, Adjoint au Maire de Metz ,  
Secrétaire de séance : Mme Emmanuelle CHAMPIGNY, Directrice Générale des Services  
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**  
Suivent les signatures au registre

Identifiant de télétransmission : 057-21570463611-20220929-122541-DE-1-1  
N° de l'acte : 122541

-----  
Délibération rendue exécutoire le 4 octobre 2022  
après affichage et transmission au contrôle de légalité.  
Pour extrait conforme,  
Pour le Maire,  
et par délégation :

Metz le,

<u>Bail emphytéotique administratif</u> consenti par la Ville de Metz à la société IMAGINE WORLD ST
--

<b>EXPOSE</b> .....	4
<b>Article 1 : OBJET DU BAIL</b> .....	5
<b>Article 2 : DESIGNATION DES BIENS</b> .....	6
<b>Article 3 : ÉTAT DES LIEUX</b> .....	6
3.1 PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	7
3.2 AMIANTE .....	7
<b>Article 4 : ORIGINE DE PROPRIETE</b> .....	7
<b>Article 5 : DESTINATION – ENGAGEMENT D’UTILISATION</b> .....	7
<b>Article 6 : DUREE</b> .....	7
<b>Article 7 : REDEVANCE</b> .....	7
<b>Article 8 : DECLARATIONS FISCALES</b> .....	8
<b>Article 9 : CONDITION SUSPENSIVE</b> .....	8
<b>Article 10 : CHARGES ET CONDITIONS GENERALES</b> .....	8
10.1 CONDITIONS D’EXPLOITATION .....	8
10.2 GARANTIE DU BAILLEUR.....	9
10.3 VICES CACHES.....	9
10.4 ENTRETIEN.....	9
10.5 SERVITUDES.....	9
10.6 SECTEUR SAUVEGARDE.....	10
10.7 HYPOTHEQUES .....	10
10.8 ASSURANCES .....	11
10.9 EAU COURANTE -CHAUFFAGE – ELECTRICITE – TELEPHONE .....	11
10.10 IMPÔTS ET TAXES .....	11
10.11 SOUS-LOCATION – CREDIT BAIL .....	11
<b>Article 11 : TRAVAUX</b> .....	12
11.1 NATURE DES TRAVAUX.....	12
11.2 AUTORISATIONS D’EXPLOITER .....	13
11.3 ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC.....	13
11.4 DOSSIER D’INTERVENTION ULTERIEURE SUR L’OUVRAGE.....	13

11.5 PROPRIETE DES AMELIORATIONS – OUVRAGES – ELEMENTS D’EQUIPEMENTS REALISES PAR L’EMPHYTEOTE.....	14
<b>Article 12 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....</b>	<b>14</b>
<b>Article 13 : RESILIATION .....</b>	<b>15</b>
13.1 - A L’INITIATIVE DU BAILLEUR.....	15
13.2 - A L’INITIATIVE DE L’EMPHYTEOTE.....	16
<b>Article 14 : SOLIDARITE - INDIVISIBILITE .....</b>	<b>16</b>
<b>Article 15 : SITUATION HYPOTHECAIRE .....</b>	<b>16</b>
<b>Article 16 : LIVRE FONCIER .....</b>	<b>16</b>
<b>Article 17 : POUVOIRS .....</b>	<b>17</b>
<b>Article 18 : EXECUTION FORCEE .....</b>	<b>17</b>
<b>Article 19 : FRAIS.....</b>	<b>17</b>
<b>Article 20: DOMICILE .....</b>	<b>17</b>
<b>Article 21 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....</b>	<b>17</b>
<b>Article 22 : LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES .....</b>	<b>17</b>
<b>Article 23 : ANNEXES .....</b>	<b>17</b>

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

Le ... pour le représentant du BAILLEUR ;

Et ... pour le représentant de l'EMPHYTEOTE.

Maître LOMBARDI notaire à METZ, soussignés,

ont reçu le présent acte authentique, à la requête de :

### **BAILLEUR**

La VILLE DE METZ ayant son siège à 57000 METZ, Hôtel de Ville Place d'Armes

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR » ou « la VILLE ».

### **EMPHYTEOTE :**

La société IMAGINE WORLD ST, SCI dont le siège social est situé 7 Rue André Ampère Metz TECHNOPOLE identifiée au RCS de XXX sous le numéro XXX, représentée par Monsieur Samuel TEPELI.

Ci-après dénommée « L'EMPHYTEOTE ».

### **PRESENCE – REPRESENTATION**

1) La VILLE est ici représentée représentée par son Maire, M. François GROSDIDIER, agissant es qualité et autorisé à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2022 dont un extrait certifié conforme est annexé au présent acte après mention (Annexe n° 1).

Cette délibération a été prise au vu d'un avis du Service des Domaines en date du 16 mai 2022 conformément à l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Observation étant faite que :

- Cette délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales le prévoit.
- Que le délai de deux mois prévus par l'article L2131-6 du code susvisé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

2) La société IMAGINE WORLD ST, dénommée l'EMPHYTEOTE représenté par Monsieur Samuel TEPELI, dûment habilité à signer le présent bail.

### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

## EXPOSE

Construit en 1913 par l'architecte Robert DIRR puis partiellement détruit lors de la seconde guerre mondiale, ce bâtiment dont les proportions sont monumentales et les qualités architecturales indéniables a d'abord abrité un magasin d'ameublement.

Dès 1973, le bâtiment va accueillir le premier cinéma multisalles de Metz. Il sera ensuite transformé en cinéma Art et ESSAIS dans les années 1980 et dénommé « Caméo Ariel » à compter de 1998.

La VILLE de Metz fait l'acquisition des murs et du fonds de commerce fin 2010. Mais l'activité liée au cinéma est stoppée le 29 août 2018 consécutivement à l'ouverture du cinéma Le Klub, situé également au centre-ville.

Aujourd'hui les locaux sont inoccupés et de ce fait, ils se dégradent. Ils nécessitent de nombreux travaux de rénovation, mais également de réhabilitation compte tenu de l'évolution des normes d'accessibilité depuis la fermeture du site et de la particularité des agencements présents.

En outre, la situation géographique du bâtiment au sein de la cité est particulièrement centrale et engendre de fortes attentes notamment afin de redynamiser le site dans un objectif culturel. Toutefois, les investissements nécessaires sont conséquents et les études architecturales et urbanistiques de la Ville de Metz sur cet édifice ont démontré l'incapacité financière de la Ville de supporter l'intégralité de ces travaux.

La Ville de Metz a donc pris l'initiative de mettre en place un appel à projet en 2019 afin de faire naître les vocations et les projets pour ce bâtiment par l'intermédiaire de partenaires privés. Plusieurs dossiers ont été reçus dans ce cadre mais la procédure n'est finalement pas allée jusqu'à son terme compte tenu de l'organisation simultanée des élections municipales.

Par la suite, une étude commandée par la nouvelle municipalité a mis en avant le budget conséquent qu'il conviendrait de consacrer à ce bâtiment afin d'y installer un service public tel qu'une médiathèque-cinémathèque par exemple.

Fin d'année 2021, la société IMAGINE WORLD ST a manifesté son intérêt quant à la prise à bail de cet ensemble dans le cadre de l'installation d'une salle de spectacle de type Jamel Comédie Club. Sur la base de cette proposition spontanée, la Ville de Metz a sollicité les services de France Domaine afin d'évaluer le montant de la redevance si un bail emphytéotique devait être conclu pour ce projet et a également rédigé un appel à manifestation d'intérêt conformément à l'article L2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques afin de vérifier l'absence de candidature concurrentes.

Dans le cadre de celui-ci, un seul dossier a été remis en complément de la proposition spontanée. Cependant, dans le cadre d'un COPIIL en date 08 septembre 2022, les élus titulaires se sont prononcés en faveur de la société IMAGINE WORLD ST.

Ce projet offre la perspective d'ouvrir au centre-ville de Metz à côté de l'offre cinématographique du Klub, un lieu d'accueil du spectacle vivant autour d'un programme d'animation ambitieux.

Le bâtiment devant au surplus être rénové, mis aux normes et modernisé, ce qui induit de lourds investissements.



Les opérations et l'activité ainsi déployée revêtent un caractère d'intérêt général compte tenu du développement de l'art et spectacle vivant sur le territoire messin.

La société IMAGINE WORLD ST se propose donc de réaliser et de financer ces travaux pour faire du CAMEO un lieux comprenant plusieurs salles de spectacles, permettant d'accueillir plusieurs disciplines du spectacle vivant, ouvert largement au public, et de mener dans ce cadre, en lien avec les artistes locaux (et nationaux) une programmation inédite au centre-ville de Metz, des actions d'animation, des collaborations avec les associations locales et régionales, des projets d'éducation avec des écoles d'art, la création d'un nouveau lieu d'exposition, moderne et renouvelé, et enfin, la conservation d'une salle de cinéma.

Dès lors, la VILLE DE METZ se propose de mettre à disposition de la société IMAGINE WORLD ST, le bâtiment de l'ancien Cinéma Cameo sis, 26 rue du Palais à METZ, lot en copropriété et son terrain d'assiette tels que décrits ci-après, faisant partie du domaine privé de la VILLE, en vue de sa transformation, après travaux de réhabilitation, de mise aux normes en salles de spectacles.

Pour atteindre cet objectif, les parties ont jugé opportun de recourir à un bail emphytéotique administratif, notamment pour conférer à la société IMAGINE WORLD ST, un droit réel susceptible d'hypothèque, en vue de financer les travaux de transformation, de réhabilitation et de mise aux normes du bâtiment.

Le caractère administratif de ce contrat demeure par ailleurs essentiel au vu des clauses exorbitantes de droit commun que la gestion de cet immeuble nécessite afin de satisfaire un besoin d'intérêt général de promotion du spectacle vivant dans un lieu à l'architecture remarquable.

**CECI EXPOSE, il est passé au bail emphytéotique proprement dit, ainsi qu'il suit :**

#### **Article 1 : OBJET DU BAIL**

LE BAILLEUR donne à bail emphytéotique, à L'EMPHYTEOTE qui accepte, les biens ci-après désignés. Le présent bail sera régi par les dispositions des articles L1311-2 et suivants du CGCT. Il s'agit d'un bail emphytéotique administratif en vue de la réalisation d'une action d'intérêt général et non d'une mission de service public. En effet, l'activité « Spectacles vivants » a toujours relevé d'une initiative privée et la Ville entend maintenir cette organisation.

Il s'agit donc d'un bail emphytéotique administratif en vue de la réalisation d'une action d'intérêt général, auprès des habitants, des messins, à savoir l'installation et la création d'une salle de spectacle afin de promouvoir le spectacle vivant, le théâtre, le stand up et l'humour en particulier.

Le présent contrat est un contrat administratif eu égard aux clauses exorbitantes de droit commun qu'il comporte, notamment en matière de contrôle et de fixation de redevance, que se réserve le BAILLEUR, afin que soit pleinement réalisée l'action d'intérêt général ci-dessus exposée.

La Société devra en outre maintenir dans ce lieu une salle de cinéma (écran cinématographique) afin d'accueillir des films, des festivals, des programmations à destination de tous les messins, en lien notamment avec les associations du territoire afin de maintenir au centre-ville de Metz un lieu de type cinémathèque.

## **Article 2 : DESIGNATION DES BIENS**

Sur la commune de METZ, 26 rue du Palais, ancien CAMEO – ARIEL.

Un lot dans une copropriété constitué des espaces de l'ancien cinéma (1 salle de projection en rez de chaussée et 3 salles en sous-sol), un hall d'entrée, des annexes (vestiaires, sanitaires, locaux techniques, accès, sorties, cabines, bureaux) avec une surface plancher de 1.160 m<sup>2</sup> environ.

Ces locaux ne comprennent plus les agencements et installations spécifiques, ni le mobilier ou le matériel nécessaires à l'exploitation cinématographique.

Ces locaux sont édifiés sur un terrain figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section 37 n°357 « 24 rue du Palais »  
d'une contenance de 1262 m<sup>2</sup>.

Un plan masse (**Annexe 3**) de l'ensemble demeurera annexé aux présentes après mention.

Les biens dont la désignation est établie ci-dessus sont plus généralement désignés, dans le corps de l'acte, sous le vocable « L'IMMEUBLE » ou « LE BIEN », tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent, et tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné de faire plus ample désignation de l'IMMEUBLE et de ses éléments d'équipement.

Il est précisé que les biens objets des présentes ressortent du domaine privé de la VILLE.

## **Article 3 : ÉTAT DES LIEUX**

L'EMPHYTEOTE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. A cet égard, les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement, au jour de l'entrée en jouissance.

En cas de défaut d'une des parties, l'autre établira un projet d'état des lieux qu'elle notifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la partie absente. Cette dernière disposera alors d'un mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et sera réputé établi contradictoirement.

L'EMPHYTEOTE devra à sa sortie restituer les biens donnés à bail en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et sauf les modifications régulièrement réalisées conformément aux dispositions du présent bail.

### **3.1 PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un diagnostic de performance énergétique est compris dans le dossier de diagnostic technique demeuré annexé au présent acte (**Annexe 4 : diagnostic technique**).

### **3.2 AMIANTE**

Le dossier technique « amiante » défini à l'article R. 1334-26 du Code de la santé publique a été établi et communiqué à l'EMPHYTEOSE. La fiche récapitulative de ce dossier technique « Amiante » est annexée au présent acte (**Annexe 4 précitée**).

#### **Article 4 : ORIGINE DE PROPRIETE**

Les immeubles objets des présentes sont inscrits au Livre Foncier au nom de la VILLE de Metz.

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété et aux annexes correspondantes du livre foncier.

#### **Article 5 : DESTINATION – ENGAGEMENT D'UTILISATION**

L'EMPHYTEOTE s'engage (à l'exclusion de toute autre activité) à affecter les biens objets des présentes exclusivement à l'exploitation d'une salle de spectacle ainsi qu'à l'accueil de pièces de théâtre, festivals, œuvres cinématographiques, évènements privés...

L'EMPHYTEOTE s'engage, pendant toute la durée du bail à exploiter personnellement le lieu.

Les travaux à réaliser sur les bâtiments sont précisés l'article 11.1 ci-après.

#### **Article 6 : DUREE**

Le présent bail emphytéotique est conclu pour une durée de 50 années.

La date de début du bail sera constatée par certificat administratif délivré après l'obtention du Permis de construire définitif visé par les signataires.

Il ne confère aucun droit à renouvellement et ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

Après accord de la Ville, il pourra être maintenu en cas de transfert de la société EMPHYTEOTE, à une autre société appartenant au Groupe XXX.

Il prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le BAILLEUR soit tenu de délivrer congé à l'EMPHYTEOTE.

#### **Article 7 : REDEVANCE**

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer annuel s'élevant à

- 11 084 euros conformément à l'avis de France Domaine établi le 16 mai 2022.

La redevance sera réajustée chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de base sera le dernier publié à la date de paiement du premier loyer et l'indice de référence, le dernier indice connu à la date d'indexation.

Cette indexation se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire de la demander, ni même de passer un avenant. Si l'indice de référence venait à disparaître, les parties conviennent d'utiliser l'indice qui serait publié en remplacement.

A défaut d'indice de remplacement, elles conviennent de le faire fixer par un expert qui sera désigné judiciairement à la requête de la partie la plus diligente et à frais partagés.

La redevance est payable trimestriellement à compter de l'ouverture au public en quatre termes égaux, le 1er avril, 1er juillet, 1er octobre et 1er janvier, à l'avance à la Trésorerie Principale Municipale 6-8 place Saint Jacques à METZ (BANQUE DE France - compte n° C570 000000).

La redevance est payable au bailleur sans qu'il soit nécessaire qu'il en fasse la demande.

#### **Article 8 : DECLARATIONS FISCALES**

Le présent bail emphytéotique administratif est soumis au droit fixe de 25 EUROS en application de l'article 881 C 15° du Code général des impôts et à la taxe de publicité foncière prévue à l'article 689 du Code général des impôts. La société EMPHYTEOTE s'acquittera de ce droit.

#### **Article 9 : CONDITION SUSPENSIVE**

Le présent bail est consenti et accepté par le BAILLEUR et l'EMPHYTEOTE sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante, laquelle est stipulée au bénéfice des deux parties :

- Obtention par l'EMPHYTEOTE d'un permis de construire définitif (c'est-à-dire purgé de tout recours et retrait) portant sur les travaux listés en annexe du présent bail (**Annexe 2 : Liste des travaux**).

A ce titre, l'emphytéote s'oblige à déposer sa demande de permis de construire réputé complet au plus tard le 31 mars 2023. Il s'engage également à afficher l'arrêté de permis de construire obtenu au plus tard dans les 8 jours de la délivrance de celui-ci.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans un délai de 24 mois à compter de la signature du présent bail.

Dans l'hypothèse où la condition suspensive ne serait pas réalisée dans le délai sus 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.

#### **Article 10 : CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment sous celles suivantes que l'EMPHYTEOTE s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

##### **10.1 CONDITIONS D'EXPLOITATION**

L'EMPHYTEOTE devra user des lieux loués raisonnablement conformément à leur destination.

Il devra respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant le cas échéant cette activité, de façon que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de sécurité et exécutera à ses frais et sans aucun recours contre le BAILLEUR, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

Les travaux réalisés par l'EMPHYTEOTE devront en tout état de cause préserver la solidité, l'étanchéité, et la stabilité du bâtiment.

Enfin, l'EMPHYTEOTE s'engage à exploiter directement le lieu et organiser les activités énumérées.

## **10.2 GARANTIE DU BAILLEUR**

Le BAILLEUR garantit à l'EMPHYTEOTE la jouissance paisible des biens loués.

## **10.3 VICES CACHES**

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments objets des présentes.

## **10.4 ENTRETIEN**

Jusqu'à la prise d'effet du bail (article 6) le BAILLEUR reste responsable de l'entretien, la surveillance et la sauvegarde du bien.

L'EMPHYTEOTE devra faire tous les travaux nécessaires afin de restituer à l'expiration du bail, l'ensemble des biens loués en état d'exploitation, d'entretien et de propreté.

Il devra toujours entretenir en état les ouvrages existants, ainsi que tous autres qu'il sera susceptible d'édifier, pour lesquels il aura la charge des réparations de toutes natures en application de l'article L. 451-8 du Code rural et de la pêche maritime.

En conséquence, l'EMPHYTEOTE devra, pendant tout le cours du bail, conserver en état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

LE BAILLEUR aura le droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation ou autres.

L'EMPHYTEOTE répondra de l'incendie des constructions édifiées et de ses équipements, quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, L'EMPHYTEOTE sera tenu de procéder à la reconstruction de son installation ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites. Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure ou en raison d'un vice de construction antérieur à la date d'effet du présent bail, L'EMPHYTEOTE ne sera pas obligé de les reconstruire et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

## **10.5 SERVITUDES**

L'EMPHYTEOTE supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les biens loués et profitera de celles actives, s'il y en a, le tout sans garantie du BAILLEUR, lequel déclare qu'il n'en existe à ce jour aucune de nature à faire obstacle à la réalisation des travaux envisagés par l'EMPHYTEOTE, ainsi qu'à l'exploitation d'un complexe cinématographique présentant les caractéristiques envisagées par l'EMPHYTEOTE.

A ce titre, il est expressément indiqué qu'une servitude de fait existe, correspondante au droit de passage de l'exploitant du restaurant voisin pour accéder au sous-sol où se situe sa remise.

L'EMPHYTEOTE pourra grever les biens donnés à bail emphytéotique de servitudes passives à condition :

- d'en avertir au moins un mois à l'avance le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception ;
- qu'elles ne nuisent pas à la destination des biens grevés ;
- qu'elles n'entraînent aucune perte de valeur du fonds ;
- que la copropriété ait donné son accord ;
- et que leurs durées n'excèdent pas la durée restant à courir de l'emphytéose.

## **10.6 SECTEUR SAUVEGARDE**

L'immeuble se trouve dans un secteur sauvegardé créé conformément aux dispositions de l'article L 313-1 du Code de l'urbanisme et l'article L 641-1 du Code du patrimoine.

Par suite, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles :

- dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;
- dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

En outre, les travaux soumis à permis de construire à effectuer à l'intérieur des immeubles doivent être précédées, aux termes des dispositions de l'article R 421-17 du Code de l'urbanisme, d'une déclaration préalable dans la mesure où le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou est mis en révision, à l'exception d'entretien et de réparations ordinaires.

Observation est faite :

- que les délais de base pour l'instruction des autorisations situées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité sont de :
  1. deux mois pour une déclaration préalable,
  2. quatre mois pour un permis de construire,
  3. trois mois pour un permis de démolir.
- que les opérations de restauration immobilière consistant en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition doivent, si elles n'ont pas été prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, être déclarées d'utilité publique.

## **10.7 HYPOTHEQUES**

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-3 2° du Code Général des Collectivités Territoriales et par dérogation à l'article L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime, l'EMPHYTEOTE pourra consentir des hypothèques sur son droit d'emphytéose mais uniquement pour la garantie des emprunts contractés par l'EMPHYTEOTE en vue de financer la transformation, l'amélioration et l'aménagement des ouvrages situés sur le bien loué.

En outre, le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la VILLE, conformément aux dispositions précitées.

En application des dispositions de l'article L.1311-3 3° du Code Général des Collectivités Territoriales, seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du présent bail.

La VILLE aura la faculté de se substituer à l'EMPHYTEOTE dans la charge des emprunts en résiliant ou modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables.

Conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime, l'EMPHYTEOTE pourra consentir des hypothèques sur son droit d'emphytéose pour une durée n'excédant pas le temps à courir sur le présent bail au jour de leur constitution. Le tout de manière

que l'immeuble soit libre de charges hypothécaires du chef de l'EMPHYTEOTE et de tous ses ayants droit à l'expiration du présent bail.

L'EMPHYTEOTE assumera tous les frais de radiation des inscriptions prises de son chef sur les biens donnés à bail.

#### **10.8 ASSURANCES**

Le BAILLEUR s'engage à maintenir assurés les biens objets du présent acte jusqu'à la date de prise d'effet du bail, contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques.

L'EMPHYTEOTE sera quant à lui tenu d'assurer l'immeuble ainsi que l'ensemble de ses éléments accessoires, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état ou la reconstitution des parties détruites. L'EMPHYTEOTE justifiera de ses assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

LE BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer à L'EMPHYTEOTE pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurance complémentaires si L'EMPHYTEOTE ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, L'EMPHYTEOTE 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.

#### **10.9 EAU COURANTE -CHAUFFAGE – ELECTRICITE – TELEPHONE**

L'EMPHYTEOTE fera son affaire des branchements eau, assainissement, électricité, téléphone ainsi que du chauffage.

La VILLE fournira au représentant de l'EMPHYTEOTE les plans dont elle dispose des différents branchements et réseaux des immeubles objets des présentes.

#### **10.10 IMPÔTS ET TAXES**

L'EMPHYTEOTE acquittera exactement ses impôts et contributions personnels. En outre, il acquittera à compter de son entrée en jouissance les charges, taxes et contributions de toute nature auxquels les biens loués pourraient être assujettis, de manière que le BAILLEUR ne soit ni inquiet ni recherché à ce sujet.

#### **10.11 SOUS-LOCATION – CREDIT BAIL**

La présente convention étant constitutive de droits réels, L'EMPHYTEOTE pourra, pour une durée n'excédant pas le terme convenu pour le présent bail emphytéotique :

- céder les droits qu'il tient du présent bail ou sous-louer tout ou partie des biens loués sous réserve d'une destination identique des locaux et de l'accord du BAILLEUR;
- céder également en tout ou partie certains éléments des ouvrages, construction et installations réalisés, envisager encore une cession de droits démembreés sous réserve d'une destination identique des locaux et de l'accord du BAILLEUR;
- recourir au contrat de crédit-bail, qui suppose transfert de la propriété de la chose sans dépossession, pour le financement des ouvrages et installations de caractère immobilier qu'il réalisera, conformément aux dispositions de l'article L.1311-3 5° du Code Général des Collectivités Territoriales,

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-3 1° du Code Général des Collectivités Territoriales, les droits résultant du présent bail ne peuvent être cédés qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions, sous-locations ou mises à disposition consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

Dès à présent, le BAILLEUR autorise expressément l'EMPHYTEOTE à convenir de toutes conventions de sous-location liées à l'exploitation des salles de spectacles à une société appartenant au Groupe XXX et en conséquence en percevoir l'ensemble des revenus. Le transfert à une autre société de la société EMPHYTEOTE doit se faire conformément aux dispositions de l'article 6.

Il est en outre expressément convenu entre les parties qu'en cas de cession ou de sous-location, la ville de METZ restera solidairement tenue avec le cessionnaire et le sous-locataire des obligations résultant du présent acte.

## **Article 11 : TRAVAUX**

### **11.1 NATURE DES TRAVAUX**

Les parties conviennent que l'EMPHYTEOTE pourra réaliser, à compter de la prise d'effet du bail, tous les travaux d'aménagement et de transformation permettant une accessibilité à tout public, une modernisation des salles et de l'accueil, une mise aux normes de la climatisation, des sanitaires et tous travaux nécessaires au projet initié de salles de spectacles, incluant un espace d'exposition une salle de cinéma et une salle de médiation. Il est expressément entendu entre les parties que le BAILLEUR n'a et n'aura ni la qualité de maître d'ouvrage, ni celle de maître d'œuvre, assistant ou délégataire, des travaux qui seront réalisés par l'EMPHYTEOTE. Le descriptif des travaux envisagés, d'un montant prévisionnel d'un million d'euros, figure en annexe du présent bail (**Annexe 2 précitée**).

Toutefois, il est expressément convenu que la VILLE sera consultée sur les travaux, pour avis conforme en cas de modifications de l'enveloppe du bâtiment. Pour les autres travaux, la VILLE sera obligatoirement consulté pour avis simple.

La liste précise des travaux de réhabilitation envisagés est annexée à la présente (**Annexe 2 précitée**).

Par ailleurs, le bâtiment du CAMEO-ARIEL se situant dans un périmètre protégé, les travaux envisagés par EMPHYTEOTE devront préalablement être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France afin d'obtenir son accord.

Les constructions et installations devront être édifiées et réalisées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme.

Ces travaux devront être achevés au plus tard dans les 12 mois de la prise d'effet du présent bail.

A la fin des travaux sur l'enveloppe du bâtiment, une fois les réserves levées, la Ville établira un certificat de conformité de ces derniers à l'avis qu'elle aura donné.

En cours de bail, l'EMPHYTEOTE pourra réaliser tous travaux nécessaires à son activité et/ou à l'entretien de l'immeuble mais devra préalablement obtenir l'avis conforme de la Ville et des copropriétaires pour ceux affectant l'enveloppe du bâtiment et un avis simple pour les autres travaux.

Il pourra ainsi faire aux biens loués 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 toute demande de permis de construire, requises par l'administration en



vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains. Il sera également tenu, en qualité de maître d'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toute assurance dommage ouvrage et assurances de responsabilité.

Toutefois, les travaux touchant au gros œuvre devront être autorisés préalablement par la copropriété et le BAILLEUR dans un délai d'un mois, pouvant être prorogé de deux mois pour toute recherche ou consultation complémentaire.

Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par l'EMPHYTEOTE seront à la charge de celui-ci.

### **11.2 AUTORISATIONS D'EXPLOITER**

L'EMPHYTEOTE devra faire son affaire personnelle de l'ensemble des autorisations nécessaires à l'exploitation du Lieu et notamment de l'obtention d'une licence de spectacle le cas échéant.

### **11.3 ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC**

L'EMPHYTEOTE déclare que l'immeuble relève de la législation relative aux immeubles recevant du public.

A cet égard, l'EMPHYTEOTE déclare avoir connaissance :

-des dispositions de 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 et de ses textes d'application (notamment codifiés sous les articles L.111-7 à L.111-8-4 du Code de la construction et de l'habitation) desquelles il résulte que l'établissement recevant du public doit être accessible aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, au 1er janvier 2015, sauf dérogation accordée dans le cadre des dispositions de l'article R.111-19-10 du Code de la construction et de l'habitation ;

-des dispositions de l'article R.111-19-9 du Code de la construction et de l'habitation selon lesquelles au plus tard le 1er janvier 2011, les établissements recevant du public existants, classés dans les quatre premières catégories au sens de l'article R.123-19 dudit Code, doivent avoir fait l'objet, à l'initiative de l'administration intéressée ou de l'exploitant, d'un diagnostic de leurs conditions d'accessibilité, dont le but est d'analyser la situation de l'établissement ou de l'installation au regard des conditions d'accessibilité, la description des travaux nécessaires pour respecter celles qui doivent être satisfaites avant le 1er janvier 2015 et d'établir une évaluation du coût de ces travaux, ce diagnostic devant par suite être tenu à la disposition de tout usager de l'établissement ou de l'installation ;

- de la nécessité de procéder à la mise aux normes d'accessibilité à l'occasion de réalisation de travaux conformément aux dispositions de l'arrêté du 21 mars 2007 publié au Journal Officiel le 5 avril 2007.

Par suite de ce qui précède, l'EMPHYTEOTE s'engage à réaliser dans l'immeuble objet des présentes les travaux nécessaires, le cas échéant, en vue de rendre l'immeuble conforme à la réglementation susvisée. Ces travaux étant ainsi visés dans la demande de permis de construire devant être déposée par l'EMPHYTEOTE.

Il s'engage à en justifier par la production d'un diagnostic des conditions d'accessibilité, au plus tard dans le mois suivant l'achèvement des travaux de mise aux normes.

### **11.4 DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

LE BAILLEUR déclare, pour l'application des dispositions de l'article R. 4532-97 du Code du travail :

- que LE BIEN objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement

que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 4532-16 du même code, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros œuvre achevé avant le 1er janvier 1996.

- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par les articles L 4744-2 à L 4744-5 de ce code.

### **11.5 PROPRIETE DES AMELIORATIONS – OUVRAGES – ELEMENTS D'EQUIPEMENTS REALISES PAR L'EMPHYTEOTE**

#### **1° Au cours du bail**

Tous travaux de transformation et aménagements effectués par L'EMPHYTEOTE resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail.

Conformément à l'article L.451-6 du Code rural et de la pêche maritime, L'EMPHYTEOTE ne pourra pas détruire les améliorations ou les constructions augmentant la valeur du fonds qu'il aura réalisées au cours du bail.

#### **2° A l'expiration du bail**

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, tous les travaux réalisés par L'EMPHYTEOTE ou ses ayants-cause sur le terrain et les biens loués, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Il est expressément convenu que le BAILLEUR prendra les biens dont il s'agit dans l'état où ils se trouveront lors du transfert de propriété de sorte qu'il ne pourra exiger du preneur une remise en état des constructions ou ouvrages sauf le cas où ce dernier n'aurait pas respecté son obligation d'entretien résultant des présentes.

Si le BAILLEUR, au terme du bail, souhaite en poursuivre son exploitation, il fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires en vigueur à cette date, sans aucune assistance ni garantie de la part du preneur.

### **Article 12 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Afin de satisfaire aux prescriptions de l'article L.125-5 du code de l'environnement, rendu applicable par l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 modifié, le BAILLEUR produit aux présentes :

1. Un état des risques naturels et technologiques renseigné avec les éléments d'informations mis à disposition par le préfet en date du 9 mai 2012, duquel il résulte notamment :

- que la VILLE de METZ est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, mais que l'immeuble n'est pas situé dans la zone inondable, ainsi qu'il résulte du plan figurant le zonage du risque ;
- que la commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques ;
- que la commune est située dans une zone de sismicité 1, à savoir une zone à risque sismique très faible.

2. La liste des arrêtés de catastrophes naturelles pour la commune de METZ.

L'EMPHYTEOTE déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et s'interdit tout recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

Le BAILLEUR déclare que les biens immobiliers objet des présentes n'ont subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant entraîné le versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du code des assurances) ou des risques de catastrophes technologiques (article L.128-2 du code des assurances).

Lesdits états des risques naturels et technologiques et liste des arrêtés de catastrophes naturelles sont demeurés ci-annexés après mention du notaire et visa des parties soussignées.

## **Article 13 : RESILIATION**

### **13.1 - A L'INITIATIVE DU BAILLEUR**

**13.1.1** Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au BAILLEUR, dans un délai d'un à trois mois (conformément au tableau ci-après) après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux.

Il en est ainsi notamment dans les cas suivants limitativement énumérés :

<b>Motifs de résiliation</b>	<b>Préavis</b>	<b>Investissement</b>	<b>Perte d'exploitation</b>
<b>Non-respect des engagements pris en ce qui concerne les travaux</b>			
Réalisation des travaux sans consultation préalable de la Ville Voir l'article « Travaux »	Mise en demeure 3 mois	Aucune indemnité versée par le BAILLEUR Application de pénalités de retard	Aucune indemnité versée par le BAILLEUR
A la réception du chantier travaux non-conforme à l'avis rendu par la Ville (article 10.1 al.7)	Mise en demeure 3 mois	Aucune indemnité versée par le BAILLEUR	Aucune indemnité versée par le BAILLEUR
<b>Non-respect des clauses financières</b>			
Non-paiement du loyer	3 mois	Aucune indemnité versée par le BAILLEUR	Aucune indemnité versée par le BAILLEUR

**13.1.2.** Dans tous les autres cas, une résiliation judiciaire sera demandée.

Toutefois, dans le cas où L'EMPHYTEOTE aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai d'un ou trois mois (au regard du tableau ci-avant) 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.

Si dans le mois de cette dénonciation ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations de L'EMPHYTEOTE, la résiliation pourra intervenir.

A l'issue du bail, tous les ouvrages réalisés par L'EMPHYTEOTE ou ses ayants-cause sur l'immeuble loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Il est ici rappelé que conformément à une jurisprudence administrative établie, le BAILLEUR peut résilier unilatéralement le bail pour motif d'intérêt général, en respectant un préavis de six (6) mois courant à compter de sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dont L'EMPHYTEOTE déclare avoir parfaite connaissance. Dans ce cas, le BAILLEUR s'engage à rembourser à L'EMPHYTEOTE la valeur nette comptable qui correspond au coût des travaux.

Le montant des travaux sera justifié par la production des factures payées correspondantes.

### **13.2 - A L'INITIATIVE DE L'EMPHYTEOTE**

Si L'EMPHYTEOTE venait unilatéralement à résilier le bail ou à ne pas payer les loyers, alors aucune indemnité ne lui serait due par le Bailleur

Au surplus, L'EMPHYTEOTE serait redevable, à titre de dédommagement, d'une indemnité s'élevant à M€ si cette rupture intervient au cours de la première année d'exploitation.

Il est par ailleurs rappelé qu'en toute hypothèse, la résiliation du présent bail intervenant dans les dix-huit premières années aurait pour conséquence la perte du caractère de bail emphytéotique (article 541-1 du Code rural et de la pêche maritime).

### **Article 14 : SOLIDARITE -INDIVISIBILITE**

Pendant le cours du présent bail, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre L'EMPHYTEOTE et ses ayants cause. Ils supporteront les frais de toutes les significations à leur faire.

### **Article 15 : SITUATION HYPOTHECAIRE**

LE BAILLEUR déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tous privilèges, hypothèques d'aucune sorte ou autres droits réels faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

Si, lors de la publication foncière du présent bail, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble loué, LE BAILLEUR s'engage à rapporter à ses frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite, mainlevées partielles de ces inscriptions afin qu'elles ne grèvent plus à l'avenir le droit d'emphytéose concédé. Il produira les certificats de radiation dans ce sens.

### **Article 16 : LIVRE FONCIER**

Les parties consentent et requièrent au livre foncier de Metz, dès la prise d'effet du bail, l'INSCRIPTION d'une mention relatant le présent bail, conformément à l'article 38 d de la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924 modifiée.

Elles renoncent à la notification prescrite par l'article 498 du décret du 18 novembre 1924, contre la remise d'un certificat d'inscription au notaire soussigné.

**Article 17 : POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, afin de mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux d'état civil.

**Article 18 : EXECUTION FORCEE**

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

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

**Article 19 : FRAIS**

Les parties acquitteront, par parts égales, tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, ainsi que les frais d'état des lieux.

Les frais de délivrance d'une copie exécutoire du présent acte seront à la charge de l'EMPHYTEOTE.

**Article 20: DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

**Article 21 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

En application dispositions de l'article L 1311-3 4° du Code Général des Collectivités Territoriales, les litiges relatifs au présent bail sont de la compétence du tribunal administratif de Strasbourg.

**Article 22 : LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné.

**Article 23 : ANNEXES**

Annexe 1 : Courrier de la société XXX en date du XXX

Annexe 2 : Liste des travaux détaillés avec phasage technique et calendrier (à fournir de façon précise pourXXX).

Annexe 3 : Plan masse de l'ensemble immobilier

Annexe 4 : Diagnostic technique.

**DONT ACTE sur DIX HUIT pages**

FAIT et passé les [XX] ci-dessus,

En l'étude de Maître XXX pour le BAILLEUR et l'EMPHYTEOTE

La lecture de cet acte a été donnée aux parties, qui ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, et leurs signatures sur ledit acte ont été recueillies par Maître XXX

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :