

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 30 mars 2023

DCM N° 23-03-30-10

Objet : Conclusion d'un bail emphytéotique administratif - ancien site du SMEC Tennis.

Rapporteur: M. REISS,

La Ville de Metz est propriétaire d'un Complexe Tennistique situé sur l'île Saint-Symphorien à Longeville-les-Metz, figurant au cadastre Section 20 Parcelle 104, sur une superficie de 13 279 m².

Ce complexe comprend :

- cinq courts de tennis extérieurs en terre battue avec mur d'entraînement,
- deux courts de tennis couverts (en dur) avec revêtement en moquette,
- deux bulles couvertes comprenant un court avec revêtement moquette et un quick,
- un club-house d'une surface de 132m²,
- un bâtiment comprenant des vestiaires-douches et un bloc sanitaire,
- un atelier.

Ce complexe sportif était mis à disposition à titre gracieux à l'association Sport Metz Ecole Club de Tennis (SMEC Tennis), suivant une convention de mise à disposition en date du 25 novembre 2009, avec avenant numéro 1 en date du 1^{er} septembre 2015, et avenant numéro 2 en date du 26 septembre 2018.

La situation financière de l'association ne lui permettant plus de poursuivre l'entretien et l'exploitation du site, cette convention de mise à disposition a pris fin le 18 janvier 2020 par suite d'un procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant porté dissolution de ladite association.

A ce jour, les équipements de ce complexe sont désuets et vétustes, ne répondent plus aux normes et ne permettent plus d'offrir de bonnes conditions de pratique du tennis.

La Société dénommée FC METZ STADIUM, a spontanément proposé à la Ville de Metz de reprendre l'exploitation du Complexe Tennistique, d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation nécessaires (ainsi que leur financement) pour en faire un club de tennis loisirs à vocation « tout terre battue » et proposant un enseignement de qualité dans un cadre convivial.

A cette fin, la Ville de Metz et la Société FC METZ STADIUM ont envisagé la conclusion d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA).

Préalablement à la conclusion de celui-ci, conformément à l'article L2122-1-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques, une publicité (appel à manifestation d'intérêt) a été réalisée le 14 février 2022 sur le site metz.fr, pour une durée d'un mois.

Aucune manifestation d'intérêt concurrente n'ayant été formulée, il est proposé de soumettre au Conseil Municipal la décision de donner à Bail Emphytéotique Administratif le complexe susmentionné à la société FC METZ STADIUM, sur une durée équivalente à celle du BEA du stade Saint-Symphorien et de ses annexes (jusqu'au 15 juillet 2068), et de fixer la redevance à 5000€ par an, conformément à l'avis du Pôle d'évaluation du Domaine en date du 21 juin 2021 (prorogé jusqu'au 31 décembre 2023).

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,

VU l'article L2122-1-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques,

CONSIDERANT que le projet présenté porte un intérêt général pour le territoire et s'inscrit pleinement dans la politique sportive mise en œuvre,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **DE DONNER** à Bail Emphytéotique Administratif le Complexe Sportif Tennistique, propriété de la Ville de Metz, situé sur le ban de Longeville-les-Metz, figurant au cadastre sous-section 20, numéro 104, à la Société FC METZ STADIUM.

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer ledit Bail Emphytéotique Administratif et tous les documents afférant à la conclusion de ce bail.

Service à l'origine de la DCM : Pôle Sports Commissions : Commission Sport et Jeunesse, Vie Associative et Etudiante Référence nomenclature «ACTES» : 1.4 Autres types de contrats
--

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. François GROSDIDIER, 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 : 36 Absents : 19 Dont excusés : 8

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Suivent les signatures au registre

Identifiant de télétransmission : 057-21570463611-20230330-124266-DE-1-1

N° de l'acte : 124266

Délibération rendue exécutoire le 3 avril 2023
après affichage et transmission au contrôle de légalité.

Pour extrait conforme,

Pour le Maire,

et par délégation :

Metz le,

101362004

JCR/AB/

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS

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 & Jean-Michel SIMON, 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 l'EMPHYTEOTE

A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES - PRESENCE - REPRESENTATION

BAILLEUR

1°) La VILLE DE METZ, collectivité territoriale dont le siège est à METZ (57000) en l'Hôtel de Ville,

Figurant ci-après sous la dénomination "BAILLEUR ou « La Ville »

D'UNE PART

EMPHYTEOTE

La société dénommée **FC METZ STADIUM**, société par actions simplifiée à associé unique, au capital social de 8.010.000,00 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.

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

D'AUTRE PART**PRESENCE - REPRESENTATION**

1°) La **Ville de METZ** est représentée par François GROSDIDIER, Maire de la commune, agissant ès qualités et autorisé à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil municipal en date du ##, dont un extrait certifié conforme est annexé au présent acte après mention.

Cette délibération a été prise au vu d'un avis du service départemental des domaines en date du 03 janvier 2023 conformément à l'article L 2241-1 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 L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

-que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé 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°) FC METZ STADIUM

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné préalablement un projet.

EXPOSE**EXPOSE**

La Ville de METZ est propriétaire d'un complexe sportif situé sur l'île Saint Symphorien à LONGEVILLE-LES-METZ (57050), figurant au cadastre sous section 20 numéro 104 d'une contenance de 1ha 32a 79ca.

Ce complexe comprend :

- cinq courts de plein air en terre battue et un mur d'entraînement
- deux courts couvertes de tennis (revêtement moquette)
- deux bulles couvertes (dont un revêtement moquette et un « quick »)
- un club house d'une surface de 132 m² comprenant en rdc une réserve, un cellier, deux bureaux, une cuisine, un bar et une salle de restauration et en R+1 un logement de gardien d'une surface de 69,34 m²,
- un bâtiment comprenant des vestiaires-douches, et un bloc sanitaire
- un atelier

Ce complexe sportif était mis à disposition à titre gracieux de l'association SPORT METZ ECOLE CLUB DE TENNIS, SMEC TENNIS suivant convention de mise à disposition en date du 25 novembre 2009, avenant numéro 1 en date du 1^{er} septembre 2015, avenant numéro 2 en date du 26 septembre 2018.

A ce jour, les équipements de ce complexe sont désuets, vétustes, ne répondent plus aux normes et ne permettent plus de faire face à la demande.

La situation financière de l'association ne lui permet pas de poursuivre l'entretien et l'exploitation de ce complexe.

Le BAILLEUR déclare que cette convention de mise à disposition a pris fin le 18 janvier 2020 par suite d'un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de

l'association SPORT METZ ECOLE CLUB DE TENNIS (SMEC TENNIS) portant dissolution de ladite association.

L'EMPTHYTEOTE a spontanément proposé au BAILLEUR de reprendre l'exploitation du complexe, d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation nécessaires ainsi que leur financement pour en faire un club de tennis loisirs à vocation « tout terre battue », disposant d'installations rénovées, proposant un enseignement de qualité dans un cadre convivial et obtenir ainsi le label « Club Roland-Garros » décerné par la Fédération Française de Tennis.

L'amélioration du confort des installations contribuera à l'attractivité du site et des activités de tennis et de paddle accessibles à tous les licenciés, et par conséquent au développement de ces disciplines sportives au niveau territorial. Le site ainsi exploité participera en outre à l'attractivité du territoire, à proximité d'autres équipements sportifs emblématiques.

A cette fin, les parties ont souhaité procéder à la conclusion d'un Bail Emphytéotique Administratif par abréviation « BEA ».

Préalablement à la conclusion de celui-ci, conformément à l'article L2122-1-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques, une publicité a été réalisée le 14 février 2022 sur le site Metz.fr, pour une durée d'un mois.

Aucune manifestation d'intérêt concurrente n'a été faite.

CECI EXPOSE, il est passé à la convention objet des présentes.

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

ARTICLE UN - OBJET

PREAMBULE

Toute clause de la présente convention s'interprète à la lumière des principes exposés dans le présent article. Aucune partie ne peut user de la présente convention ou s'en prévaloir pour satisfaire une demande ou obtenir un droit ou une indemnité qui serait en opposition ou non compatible avec lesdits principes.

OBJET

Le Bailleur donne à bail emphytéotique, à l'Emphytéote qui accepte, les biens désignés ci-après.

Le présent bail sera régi par les articles L451-1 du code rural et de la pêche maritime, par les dispositions des articles L1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales par abréviation « CGCT » et par les conventions particulières convenues aux présentes.

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

Poursuivre la politique de la commune en matière de développement d'équipements sportifs pour faire face à une demande croissante

Pouvoir proposer à la population des équipements de qualité dans un maximum de disciplines et permettre une pratique diversifiée allant du loisir au haut niveau.

Le présent bail emphytéotique administratif a pour objet exclusif et déterminant la mise à disposition du bien ci-après désigné, propriété de la Commune

ARTICLE DEUX - DESIGNATION DES BIENS

DESIGNATION

Un complexe sportif situé sur l'île Saint Symphorien à LONGEVILLE-LES-METZ (57050), comprenant :

- cinq courts de plein air en terre battue et un mur d'entraînement
- deux courts couverts de tennis (revêtement moquette)
- deux bulles couvertes (dont un revêtement moquette et un « quick »)
- un club house d'une surface de 132 m² comprenant en rdc une réserve, un cellier, deux bureaux, une cuisine, un bar et une salle de restauration et en R+1 un logement de gardien d'une surface de 69,34 m²,
- un bâtiment comprenant des vestiaires-douches, et un bloc sanitaire
- un atelier

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

BAN DE LONGEVILLE-LES-METZ

Section	N°	Lieudit	Surface
20	104/42	9002 Rue du Stade	01ha 32a 79ca

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

PLAN

Un extrait du plan cadastral demeure annexé aux présentes après mention.

ARTICLE TROIS – ETAT DES LIEUX

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 sera dressé entre les parties aux frais de l'Emphytéote dans un délai de 30 jours à compter des présentes.

Il portera sur tous les biens décrits sous l'article 2 du présent bail.

En fin de bail, l'Emphytéote devra restituer les biens donnés à bail et les sujétions prises en charge par lui au présent bail.

Un état des lieux complémentaire devra être dressé à chaque opération de construction ou d'amélioration et au plus tard tous les cinq ans à compter des présentes, aux frais de l'Emphytéote, sur demande de la partie la plus diligente.

S'il l'une des parties fait défaut pour l'établissement contradictoire de l'état des lieux, l'autre partie pourra établir unilatéralement l'état des lieux qu'elle lui notifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera de deux mois à compter de la première présentation de l'avis, pour faire ses observations sur l'état des lieux ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord et l'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

ARTICLE QUATRE – ORIGINE DE PROPRIETE

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 les avoir acquis en vertu de titres régulièrement publiés.

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

ARTICLE CINQ - SITUATION HYPOTHECAIRE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le BAILLEUR déclare que le BIEN est libre de toute charge, privilège, droit réel, hypothèque ou autres.

Si, à l'occasion des formalités de publicité foncière du présent acte, il était malgré tout révélé des inscriptions de quelque nature que ce soit, le Bailleur s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation, à ses frais.

ARTICLE SIX - DESTINATION - MODIFICATIONS - NON-RESPECT

DESTINATION - ENGAGEMENT D'UTILISATION

Comme indiqué précédemment, le BIEN objet des présentes est destiné à une opération d'intérêt général à savoir :

Poursuivre la politique de la commune en matière de développement d'équipements sportifs pour faire face à une demande croissante en la dotant d'un complexe sportif tennistique.

Pouvoir proposer à la population des équipements de qualité dans un maximum de disciplines et permettant une pratique diversifiée allant du loisir au haut niveau.

Ces installations auront également pour but de contribuer à l'attractivité du territoire en y organisant des événements permettant de réunir le tissu économique local.

Le preneur s'engage à maintenir une activité de club de tennis, affilié à la Fédération Française de Tennis.

Le preneur doit en outre mettre en œuvre les moyens nécessaires pour obtenir le label « club Roland Garros » dans un délai de trois (3) ans et le conserver.

Le preneur s'engage à maintenir le site en activité durant toute la durée du bail. Le cas échéant, il devra informer préalablement le bailleur de toute interruption de fonctionnement excédant trois (3) mois.

Hormis les cas de rénovation du complexe sportif et de ses équipements, les constructions nouvelles ou les travaux rendus nécessaires par toute loi, tout règlement ou norme, le Preneur ne devra procéder à aucune opération sur les équipements existants empêchant ou rendant plus difficile l'affectation prévue aux présentes.

Il est rappelé qu'en cas de non-respect par le Preneur de la destination prévue aux présentes, celui-ci s'expose à une résiliation pour faute, telle que prévue par l'article 18 des présentes.

DEMANDES DE MODIFICATIONS RELATIVES A LA DESTINATION - PROCEDURE

Dans le cas où le Preneur souhaiterait que l'affectation du bien soit différente, même partiellement, de celle mentionnée ci-dessus, il devra solliciter l'autorisation du Bailleur.

A l'appui de cette demande d'autorisation, devra être fourni un mémoire présentant précisément le projet modifié.

Le Bailleur disposera alors d'un délai de quatre mois, suivant communication de la demande d'autorisation et du mémoire, pour notifier de manière expresse son accord au changement d'affectation. Le silence gardé par le Bailleur durant cette période de quatre mois, vaudra décision implicite de refus.

Toute modification d'affectation du bien intervenant sans autorisation du Bailleur ou à des conditions différentes du projet adressé au Bailleur exposera le Preneur à une résiliation de la convention pour faute du preneur telle que prévu à l'article 18 des présentes.

NON RESPECT - PROCEDURE

Lorsque le Bailleur constate soit que l'utilisation des biens, soit que la ou les modification(s) effectuée(s) méconnaît l'affectation prévue aux présentes, il devra avant de procéder à une résiliation du bail pour faute du preneur mettre en demeure ce dernier de se mettre en conformité avec l'affectation prévue aux présentes et ce, dans un délai d'un mois comme indiqué à l'article 18 des présentes.

En cas de mise en demeure restée vaine, le Bailleur pourra à son choix de manière cumulative ou non :

- Accorder un délai supplémentaire ;
- Procéder à la résiliation du bail pour faute du preneur telle que prévue à l'article 18 des présentes ;
- Intervenir aux frais et risques du preneur sur les biens en vue de se conformer à la mise en demeure.

Le preneur fera son affaire personnelle de tout litige et/ou indemnisation due à un tiers découlant du non-respect de la destination.

ARTICLE SEPT – PRISE D'EFFET - DUREE

PRISE D'EFFET

Les parties conviennent que la date de prise d'effet intervient à compter de la signature du présent bail.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée **de QUARANTE-CINQ (45) années consécutives** jusqu'au 15 juillet 2068 sauf cas de résiliation prévus ci-après.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

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

ARTICLE HUIT – REDEVANCE

REDEVANCE

Compte tenu des lourds engagements financiers pris par l'Emphytéote résultant des travaux à réaliser dont le détail figure dans un tableau récapitulatif annexé aux présentes après mention et des charges d'exploitation de l'équipement pendant la durée du bail, ce dernier est consenti pour une redevance annuelle de **CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR) hors taxes**, payable annuellement au 1^{er} janvier de l'année suivante (année n+1) auprès de la Trésorerie Municipale de METZ.

La redevance due l'année de prise d'effet du bail et de cessation du bail sera ajustée au prorata de la période de l'année n pendant laquelle les biens ont été effectivement mis à disposition du Preneur.

Le Preneur ne pourra pas demander la réduction du loyer pour cause de perte partielle des biens loués, à la suite de cas fortuits, ni s'en libérer en délaissant les biens loués.

ABSENCE DE REVISION DE LA REDEVANCE

Les parties conviennent de ne pas prévoir de révision annuelle.

ARTICLE NEUF – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **BAILLEUR** déclare ne pas soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 6° du Code général des impôts

ARTICLE DIX – DECLARATIONS FISCALES

ENREGISTREMENT

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 l'Emphytéote.

ARTICLE ONZE – CONDITION RESOLUTOIRE

Le présent bail pourra être résilié à l'initiative de l'EMPHYTEOTE en cas de réalisation de non-obtention par le Preneur des permis ou autorisations de toute nature, purgés de tout recours et retrait, nécessaires à la réalisation des travaux détaillés dans le tableau ci-annexé,

Le Preneur ne pourra faire état de cette condition résolutoire que jusqu'au 31 décembre 2027.

Dans l'hypothèse où la condition résolutoire qui précède se réalise dans les délais sus indiqués, 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 ou la non-réalisation de cette condition sera constatée par un acte à recevoir par le notaire soussigné. Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs ou notaire assistant de ladite Etude à l'effet de constater la réalisation ou la non-réalisation des conditions résolutoires.

Les parties s'obligent à communiquer au notaire soussigné tous documents permettant d'en justifier.

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 :

CONSISTANCE

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, de mitoyenneté, de défaut d'alignement 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 d'un équipement sportif comme à son exploitation.

EMPIETEMENTS - 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.

JOUISSANCE

L'entrée en jouissance a lieu à compter de ce jour.

Il jouira des biens loués en bon père de famille.

Il pourra effectuer tout changement des biens loués qu'il jugera utile sous réserve d'en respecter la destination et à condition toutefois de ne pas en diminuer la valeur.

Le Preneur restera garant à l'égard du bailleur de l'absence de toute pollution.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature que ce soit aux propriétés voisines, pendant toute la durée de sa jouissance et plus particulièrement à l'occasion de ses travaux.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Outre les travaux détaillés dans le tableau ci-annexé, le Preneur s'engage à tenir en bon état le complexe et ses équipements (entretien courant et régulier des espaces verts, courts en terre battue et bâtiment) afin de permettre le bon déroulement de l'ensemble des activités et de les restituer 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 existantes 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.

Le Bailleur ne pourra être inquiété d'aucune manière que ce soit au titre des obligations d'entretien, de maintenance, de renouvellement, de modernisation et de mise en conformité des ouvrages et équipements.

MISE AUX NORMES

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

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Le Preneur s'engage à se soumettre aux normes handicapés et incendie, à effectuer à cet effet tous les travaux nécessaires, et à faire établir tous les trois ans les rapports de la commission de sécurité.

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 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 propres aux ERP de 5ème catégorie, et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

ASSURANCES

CLAUSES GENERALES

L'emphytéote souscrira, à ses frais exclusifs, en conséquence des responsabilités qui pourraient lui incomber, des contrats d'assurances auprès de sociétés ou mutuelles d'assurances disposant des agréments administratifs relatifs aux branches concernées par les contrats d'assurance souscrits, conformément au Code des assurances.

Les polices d'assurances décrites ci-après, ainsi que leurs modalités d'application ne constituent qu'un minimum exigé par la ville. Elles ne limitent en rien les responsabilités de l'emphytéote.

L'emphytéote garde seul la responsabilité du choix de ses propres assurances, de son courtier et de son assureur pour le placement et la gestion de ces assurances.

L'emphytéote acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents.

L'emphytéote supportera seul les éventuelles augmentations de tarif constatées à l'occasion du renouvellement par tacite reconduction annuelle de ses polices d'assurances.

JUSTIFICATION DES ASSURANCES

L'emphytéote devra justifier de la souscription des garanties d'assurances nécessaires telles que décrites ci-après, par une note de couverture, dans un délai de 15 jours à compter de la signature de la présente convention.

La note de couverture sera accompagnée des polices d'assurances correspondantes et d'une déclaration de la compagnie d'assurance précisant qu'elle dispose d'un exemplaire certifié du texte de la présente convention.

Dans l'hypothèse où, après avoir examiné la note de couverture et la proposition d'assurance qui y sera nécessairement jointe, la ville conclurait que celle-ci est insuffisante et ne satisfait pas, en tout ou partie, à l'ensemble des dispositions du présent article, l'emphytéote devra, sous huitaine à dater de la réception des observations écrites, se mettre en conformité avec les termes et conditions du présent article.

L'emphytéote communiquera ensuite tous les ans, au plus tard 15 jours après la date de renouvellement de chacun des contrats, ou à tout moment sur demande de la ville, une attestation d'assurance, en un seul exemplaire original, signée par l'assureur indiquant que celui-ci est à jour de cotisations pour l'année en cours et comportant la description exacte :

- de l'objet du contrat,
- des principales garanties souscrites ou événements couverts,
- des principaux montants de garantie,
- du montant des franchises,
- précisant la qualité d'assuré additionnel de la ville (assurance pour le compte) et la renonciation à recours de l'emphytéote et de ses assureurs à l'encontre de la ville conformément aux dispositions ci-après,
- précisant que les biens sont assurés en valeur de reconstruction ou de remplacement à neuf,
- précisant que l'assureur déroge à l'application de la règle proportionnelle de

capitaux pour l'ensemble des garanties conformément aux dispositions du présent article.

Les éventuels avenants aux contrats d'assurances seront obligatoirement soumis à l'approbation préalable de la ville et ne pourront, sauf accord express de la ville, avoir pour effet de réduire l'étendue des garanties dans leur portée ainsi que leur montant.

INSUFFISANCE - DEFAUT DE GARANTIE - FRANCHISE

L'emphytéote ne pourra en aucune circonstance invoquer le manquement ou la défaillance de la compagnie d'assurances et/ou de son courtier pour justifier de la carence de ceux-ci vis-à-vis de la ville et/ou des tiers.

En cas de défaut ou d'insuffisance d'assurance, la ville choisira :

- Soit de résilier la présente convention de plein droit et sans indemnité ;
- Soit de mettre en place des garanties appropriées au nom de l'emphytéote, les primes restant à la charge de celui-ci.

Il est expressément convenu que les franchises de toutes sortes resteront à la charge de l'emphytéote et de lui seul.

Il est bien précisé que tout dommage qui ne serait pas pris en charge par l'assureur de l'emphytéote en application des clauses et conditions du contrat d'assurance concerné, soit que le risque réalisé n'est pas garanti, soit que le montant de la garantie est insuffisant, demeurera à la charge exclusive de l'emphytéote.

Ainsi, en ce qui concerne les risques qui n'entreraient pas dans les garanties énumérées dans la présente convention, l'attention de l'emphytéote est attirée sur la nécessité de souscrire, s'il le souhaite, les divers contrats d'assurance s'y rapportant.

De même, l'emphytéote est libre de souscrire, pour les risques devant être garantis au titre des présentes, des montants de garantie supérieurs à ceux prescrits s'il le juge nécessaire.

ASSURANCE DOMMAGES AUX BIENS (MEUBLES ET IMMEUBLES), EQUIPEMENTS ET MATERIELS OBJET DU PRESENT BAIL

L'emphytéote souscrira tant pour son compte que pour celui de la ville, une police d'assurance couvrant à minima les risques suivants :

Vol, bris de glaces, incendie et ses risques annexes (fumées, explosion, foudre, dommages électriques etc.), choc de véhicule terrestre identifié ou non, dégâts des eaux, refoulement d'égouts, recherche de fuites, gel, choc d'appareils de navigation aérienne, tempête, grêle et poids de la neige, émeutes, vandalisme, mouvements populaires et actes de terrorisme, catastrophes naturelles.

L'assureur déclarera avoir une connaissance suffisante des risques et dérogera à l'application de la règle proportionnelle pour l'ensemble des garanties.

L'emphytéote et son assureur renonceront à tous les recours qu'ils seraient en droit d'exercer au moment du sinistre contre la ville et ses assureurs. La ville conservera intactes ses possibilités de recours contre l'emphytéote (et ses assureurs) pour tout sinistre à l'origine duquel l'emphytéote aurait engagé sa responsabilité.

Par ailleurs, l'emphytéote fera son affaire de la souscription des assurances couvrant les risques de dommages aux biens, équipements, produits et marchandises concourant à l'exécution de la présente convention et lui appartenant.

Le contrat précisera que « *l'emphytéote agit tant pour son compte que pour le compte de la ville qui a la qualité d'assuré additionnel* ».

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité actuelles et à venir propres aux locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE

L'emphytéote est tenu de souscrire une police d'assurance destinée à garantir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile exploitation et professionnelle en

cas de préjudices causés à des tiers et/ou à la ville du fait des prestations qu'il réalise, que celles-ci soient en cours d'exécution ou terminées.

Le Preneur assurera également le personnel qu'il emploie contre les accidents survenant sur les biens donnés à bail.

GESTION DES SINISTRES

L'emphytéote est seul responsable vis-à-vis de son assureur de la déclaration et de la gestion des sinistres ; les indemnités de sinistres seront versées directement par les assureurs à l'emphytéote, en contrepartie des frais qu'il aura dû ou devra engager pour la réparation des sinistres, à l'exception des indemnités versées au titre des polices de responsabilité civile. Ces règlements valent de plein droit quittance libératoire à l'égard de la ville sans autre formalité.

L'emphytéote informera mensuellement la ville de l'état des dossiers sinistre pour tout montant de sinistre supérieur à 10 000 euros.

En cas de sinistre, il incombera à l'emphytéote de faire tout ce qui est nécessaire, étant entendu que la ville devra être informée de toutes les opérations d'expertise et que aussi bien l'indemnisation que les travaux de reconstruction devront avoir été validés au préalable par la ville.

AMENAGEMENT DES GARANTIES

A l'occasion des travaux importants, l'emphytéote devra consulter la ville sur la nécessité de souscrire ou non des assurances complémentaires (tous risques chantier et dommages ouvrage notamment).

Dans tous les cas l'emphytéote sera alors tenu d'incorporer sans délai aux montants de garanties de ses contrats d'assurances la contre-valeur en euros du fait des travaux d'amélioration et des aménagements qu'il aura réalisés au cours de l'exécution de la présente convention.

TRANSFERT DU BENEFICE DES GARANTIES D'ASSURANCE

Dès la fin de la présente convention ou à sa rupture, l'emphytéote devra transmettre tous les éléments nécessaires, sur simple demande, pour que la ville ou éventuellement le nouvel occupant puisse faire valoir pleinement ses droits au titre des contrats d'assurance alors en cours.

L'emphytéote s'engage à régulariser les sommes dues au titre de ces contrats et des éventuels sinistres en cours d'instruction (franchises notamment), même après cessation de la présente convention.

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'obtenir l'autorisation du Bailleur et pour autant qu'elles ne nuisent pas à la destination des biens grevés et n'entraînent aucune perte de valeur du fonds.

Concernant la constitution de servitudes à charge des biens objets des présentes, une demande d'autorisation devra être adressée au Bailleur un mois au moins avant la constitution de la servitude.

Ce dernier disposera d'un délai de quinze jours, suivant communication de la demande d'autorisation, pour notifier de manière expresse son accord à la constitution de servitude. Le silence gardé par le Bailleur durant cette période de quinze jours, vaudra décision implicite de refus.

Toute convention passée entre le Preneur et le propriétaire du fonds dominant portant sur les biens objets des présentes (terrain, dépendance, immeuble édifié ou à édifier) devra comporter :

- la mention du présent bail emphytéotique administratif et de sa durée ;
- la mention que servitude consentie ne peut excéder la durée du présent bail emphytéotique administratif ;
- la mention que la mainlevée de la servitude interviendra sur simple demande du Bailleur, et sans qu'il en résulte de frais pour lui.

Dans le cas où la convention ne comporte pas l'une des mentions ci-dessus, le Bailleur pourra, alternativement ou cumulativement :

- Interdire la signature de la convention,
- Notifier au tiers son opposition à la convention ; dans cette hypothèse, le Preneur devant prendre à sa charge l'indemnisation éventuelle.

Le Bailleur déclare :

- Ne pas avoir créé ou laissé créer d'autre servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- 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 Bailleur déclare qu'il a consenti à titre personnel une servitude de passage exclusivement piétonnier pour accéder au Stade Dezavelles au profit des adhérents du club AZM, de leurs parents ainsi que pour les élèves des établissements scolaires.

Cette servitude ne fait l'objet d'aucune convention écrite et ne peut faire l'objet d'aucune inscription au livre foncier, compte tenu du fait que le fonds servant et le fonds dominant sont tous deux la propriété du BAILLEUR

Le preneur déclare avoir connaissance de ladite servitude et s'engage à la respecter conformément aux usages passés.

CESSION - SOUS-LOCATION - MISE EN GARANTIE

1°/CESSION

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 sous réserve d'une destination conforme à celle prévue aux présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L1311-3 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.

Ainsi une demande d'autorisation accompagnée d'un mémoire présentant précisément le projet du cessionnaire, ses conditions financières devra être adressée au Bailleur au moins six mois avant la régularisation de la cession.

Ce dernier disposera d'un délai de quatre mois, suivant communication de la demande d'autorisation et du mémoire, pour notifier de manière expresse son accord à la cession. Le silence gardé par le Bailleur durant cette période de quatre mois, vaudra décision implicite de refus.

Le CESSIONNAIRE devra être substitué dans les droits et obligations de l'Emphytéote et notamment dans les conventions conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général.

Le Bailleur stipule expressément que toute cession partielle de la convention est interdite, ce que le preneur accepte.

Toute cession intervenant sans l'accord du Bailleur ou à des conditions différentes du projet adressé au Bailleur exposera le Preneur à une résiliation de la convention pour faute du preneur tel que prévu à l'article 18 des présentes.

Le preneur fera son affaire personnelle de tout litige et/ou indemnisation due à un tiers découlant de la cession effectuée sans autorisation.

2°/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 :

- 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. Dans ce cas, le contrat comportera des clauses permettant de préserver les exigences de l'opération d'intérêt général.

- Consentir des hypothèques sur son droit d'emphytéose ou ses ouvrages pour la garantie des emprunts qu'il aura contracté en vue de financer la reconstruction, la transformation, l'amélioration et l'aménagement des biens objets du présent bail.

Conformément aux dispositions de l'article L1311-3 du CGCT, les droits résultant du présent bail ou ses ouvrages ne peuvent être hypothéqués qu'avec le consentement express et écrit du bailleur sous peine de nullité des hypothèques, consenties au mépris de cette clause.

Etant précisé que les droits résultant du bail ne peuvent faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, s'y oppose.

Ainsi une demande d'autorisation devra être adressée au Bailleur un mois au moins avant la régularisation de la prise de garantie.

Ce dernier disposera d'un délai de quinze jours, suivant communication de la demande d'autorisation, pour notifier de manière expresse son accord à prise de garantie.

Le silence gardé par le Bailleur durant cette période de quinze jours, vaudra décision implicite de refus.

Toute convention passée entre le Preneur et un de ses créanciers comportant la prise d'une sûreté immobilière sur les biens objets des présentes (terrain, dépendance, immeuble édifié ou à édifier) devra comporter :

- la mention du présent bail emphytéotique administratif et de sa durée ;
- la mention que la sûreté immobilière consentie ne peut excéder la durée du présent bail emphytéotique administratif ;
- la mention que la mainlevée de ladite sûreté interviendra sur simple demande du Bailleur, et sans qu'il en résulte de frais pour lui.

Dans le cas où la convention ne comporte pas l'une des mentions ci-dessus, le Bailleur pourra, alternativement ou cumulativement :

- Interdire la signature de la convention,
- Notifier au tiers son opposition à la convention ; dans cette hypothèse, le Preneur devant prendre à sa charge l'indemnisation éventuelle.

3°/SOUS-LOCATION

Dans le cadre de la gestion du complexe, le Preneur est autorisé à accorder des sous-locations sur les biens mis à sa disposition dès lors que celles-ci sont compatibles et conformes à la destination convenue aux présentes et permettent de développer l'ensemble des activités résultant de l'utilisation du complexe et des services annexes qu'il propose ainsi que pour des activités économiques, culturelles et sociales conformes à la destination du complexe, notamment celles de la restauration, la vente, etc.

Le Preneur informera annuellement le Bailleur des locations ou sous-locations et mises à dispositions consenties qui excèderaient un (1) mois.

La durée des éventuelles locations ne pourra excéder celle du présent bail emphytéotique administratif. A l'expiration dudit bail, pour toute cause, y compris résiliation, les sous-locations consenties par le Preneur prendront fin de plein droit.

Les contrats de sous-location devront impérativement comporter :

- la mention du présent bail emphytéotique administratif et de sa durée ;
- la mention que la sous-location consentie ne peut excéder la durée du présent bail emphytéotique administratif ;

Dans le cas où la convention ne comporte pas l'une des mentions ci-dessus, le Bailleur pourra, alternativement ou cumulativement :

- Interdire la signature de la convention,
- Notifier au tiers son opposition à la convention ; dans cette hypothèse, le Preneur devant prendre à sa charge l'indemnisation éventuelle.

4°/APPORT A UNE SOCIETE

L'apport à une société est interdit.

CHARGES ET CONTRIBUTIONS

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

Le Preneur s'acquittera de la totalité des consommations (électricité, gaz, eau, fuel, ...) et abonnements directement auprès des prestataires concernés.

Les taxes, charges et impôts seront proratisées, sur la durée réelle de la mise à disposition.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AMELIORATIONS

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 et ses annexes toutes les améliorations et toutes constructions nouvelles en rapport direct avec la mission d'intérêt général qu'il jugera utiles, 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.

Pour tous travaux ou constructions nouvelles qui ne seraient pas en rapport direct avec la mission d'intérêt général ci-dessus défini, le Preneur devra notifier au Bailleur au moins six mois avant le début des travaux le projet concerné avec l'ensemble des éléments permettant d'identifier la nature et l'ampleur des travaux envisagés (plans, esquisse, étude d'impact, dossier d'avant-projets, ...).

Le Bailleur pourra s'opposer pour justes motifs à ces opérations de travaux dans un délai de quatre mois à compter de la réception des informations susmentionnées s'il estime que ces opérations compromettent l'affectation du complexe ou ne correspondent pas aux missions dévolues au Preneur. Le silence gardé par le Bailleur pendant le délai susvisé vaut décision implicite de rejet.

Lorsque les travaux sont acceptés, le programme de travaux ci-annexé devra être modifié en conséquence.

Les opérations de travaux réalisées par le Preneur sont sous son entière responsabilité et ne sauraient engager la responsabilité du Bailleur à l'égard des tiers ou des cocontractants du Preneur.

Le Preneur ne peut détruire, ni réclamer aucune indemnité sauf cas de résiliation prévu à l'article 18, pour les améliorations ou constructions qui augmentent la valeur des dépendances, les constructions nouvelles et améliorations revenant au Bailleur de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause.

Pour toute amélioration effectuée, soit qu'elle résulte du programme initial annexé aux présentes après mention ou de modifications ultérieures, il conviendra de fournir au Bailleur :

- les contrats d'emprunt souscrits par le Preneur pour l'édification des constructions, mentionnant les tableaux d'amortissement de l'emprunt et les indemnités de remboursement anticipés,

- les contrats à exécution successive souscrits pour l'entretien des biens mentionnant les indemnités de résiliation.

2°) A L'EXPIRATION DU BAIL

A l'expiration du bail que ce soit par arrivée du terme, suite à une résiliation amiable ou encore suite à une résiliation par voie judiciaire, tous les travaux et améliorations sur les biens objets du présent bail, deviendront de plein droit propriété du Bailleur sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans versement d'aucune indemnité sauf cas de résiliation prévu à l'article 18 des présentes. 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.

Il sera référé à l'état des lieux initial et aux état complémentaires éventuels.

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.

Si le Preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur des biens loués, il ne pourra les détruire, les constructions nouvelles et améliorations revenant au bailleur de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité sauf cas de résiliation prévu à l'article 18 des présentes.

Il est ici rappelé que les contrats d'emprunts mentionnant les tableaux d'amortissement des emprunts et indemnités relatives aux travaux initiaux mais également toutes modifications ultérieures, ne sauraient en aucun cas excéder le temps restant à courir sur le présent bail au jour de leur constitution.

CAS FORTUITS - RECONSTRUCTION

En cas de sinistre avec disparition totale ou partielle du BIEN immobilier, objet du bail le preneur n'aura pas l'obligation de reconstruire s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou s'ils ont péri par le vice de la construction antérieure.

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.

Le preneur ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

Il est rappelé que la dispense d'obligation de reconstruire est sans incidence sur les obligations à la charge du preneur en termes d'assurance.

Ainsi, en cas de sinistre total ou partiel relevant de l'un des événements pour lesquels il a été demandé au preneur de s'assurer, le contrat d'assurance souscrit par ce

dernier devra intervenir même si le dommage a été causé par cas fortuit ou force majeure.

Si l'évènement n'a pas été assuré en dépit de l'obligation qui en était faite au preneur, ce dernier devra indemniser la ville sur ses fonds propres.

Il en sera de même si contrairement à l'obligation qui lui en était faite, le preneur n'a pas assuré le bien en valeur de reconstruction à neuf. Enfin, les franchises de toute sorte restent à la charge du preneur.

EXPLOITATION

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions pour que les autorisations réglementaires liées à l'exploitation de tout ou partie du complexe, directement ou indirectement par location ou sous-location, soient obtenues préalablement ; celles-ci devront pouvoir être présentées à tout moment au Bailleur.

PRIVILEGE

Le Bailleur profitera du privilège prévu par l'article 2332 du Code civil pour le paiement de toute redevance due en vertu des présentes, pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution de la convention au titre des dépendances inscrites en régime de mobilisation ou d'investissement, et généralement, pour toute créance résultant au profit du Bailleur de l'occupation des dépendances soumises à ces régimes.

ARTICLE TREIZE - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

TRAVAUX - PROGRAMME INITIAL

Le Preneur a défini en annexe des présentes les investissements nécessaires afin de rénover le complexe sportif de tennis et ses équipements et d'en permettre l'exploitation.

Le Preneur s'engage à réaliser, dans les cinq (5) ans à compter des présentes, les investissements de travaux d'amélioration et mises aux normes prévus pour les cinq premières années du programme de travaux définis en annexe.

A défaut de réalisation des travaux convenus dans le délai susvisé sans motif apporté par le preneur, les présentes seront résiliées conformément à l'article 18 des présentes.

ARTICLE QUATORZE - URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré par la commune de LONGEVILLE-LES-METZ (57050), le 21 décembre 2021 sous le numéro CU 57412 21 Y0141.

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 : 19/12/2017

Zone : Ne

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 publique

PM1 – PPR Inondations Ri

PT2 – Transmissions radioélectriques

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

Droit de préemption

Sans objet

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

TAXES

-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 29/01/2002

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. Vous trouverez plus d'informations sur le site <http://www.georisques.gouv.fr>.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que toute demande d'autorisation d'urbanisme ou déclaration préalable est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer, en application des dispositions de l'article L424-1 du code de l'urbanisme du fait de :

-La mise en révision du document local d'urbanisme (L153-11 du code de l'urbanisme)

ARTICLE QUINZE – DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Le bailleur a fourni au preneur, qui le reconnaît, un diagnostic technique établi par Diag+Services, dont le rapport a été rédigé le 15 mars 2023.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du diagnostic.

TERMITES

Le Bailleur déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a émis aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- Aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- Améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

ASSAINISSEMENT

Le Bailleur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions délivré ce jour fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

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 28 juin 2005.

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

Le Bailleur déclare que les biens objets des présentes :

- sont situés en zone inondable (zone ri).
- ne sont pas situés en zone de mouvements de terrain.

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.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

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 ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa - Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN 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.

Le BIEN se situe en **zone d'aléa faible**.

Le preneur déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

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

ARTICLE DIX-SEPT – SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES 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.

RESPONSABILITE 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 GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS –

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.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le BAILLEUR déclare :

- Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- Qu'à sa connaissance :
 - L'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - L'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - Il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - Il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - Il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- Qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- Qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

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 DU BAIL

RESILIATION UNILATERALE PAR LE BAILLEUR

1° Le bail peut être résilié à l'initiative du bailleur personne publique.

2° Cette résiliation peut intervenir en cas de non-respect des engagements pris par le preneur aux présentes, notamment en ce qui concerne le défaut d'achèvement des constructions projetées, d'usage des biens loués non conforme à leur destination ou pour tout autre faute ou inexécution des charges et conditions du présent bail, dans un délai de trois (3) mois après un commandement ou une mise en demeure d'exécuter ou de payer demeurée infructueuse.

3° 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 2 ou pour faute lourde de sa part.

4° 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 Judiciaire de Metz, en cas de contestation sur le nom de l'expert commun.

5° toutefois, dans tous les cas où le preneur aurait conféré des suretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, la résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à l'initiative du bailleur qu'après l'expiration du délai de trois (3) 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.

RESILIATION A L'INITIATIVE DU PRENEUR

La résiliation du bail peut intervenir à l'initiative du preneur :

- au cas où le Preneur serait empêché,
- ou si celui-ci devait être amené à renoncer au bail,

Dans toute ces hypothèses :

- aucune indemnité n'est due par le Bailleur au preneur ;
- le preneur quant à lui sera redevable envers le Bailleur, à titre de dédommagement, d'une indemnité d'un montant de vingt mille euros (20 000,00 eur).

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

INSCRIPTION AU 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 administratif 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

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 L 111-5 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 exécutoire des présentes.

ARTICLE VINGT-ET-UN- FRAIS

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

ELECTION DE 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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

ARTICLE VINGT-QUATRE- POUVOIRS

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.

DISPOSITIONS DIVERSES

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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 administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- 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 délégué, 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,
- Les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données 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 LIE AUX ANNEXES

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

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

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.