



DÉCISION 668 / 2024

RELATIVE A LA SIGNATURE D'UN BAIL AU BENEFICE DE METZ METROPOLE POUR LA LOCATION D'ESPACES AU SEIN DE LA CHAPELLE SAINTE-BLANDINE SITUÉE RUE DE LA GENDARMERIE A METZ

Nous soussigné, Pierre FACHOT, Conseiller Délégué en charge de la Gestion Foncière de Metz Métropole,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la délibération en date du 15 juillet 2020 par laquelle le Conseil Métropolitain a donné délégation à son Président,

VU l'arrêté de Monsieur le Président en date du 3 juin 2024 par lequel Monsieur Pierre FACHOT, Conseiller Délégué « Gestion Foncière », a reçu délégation, dans la limite de ses fonctions, pour « signer les baux, conventions, autres actes de mise à disposition, et actes d'occupation du domaine public dès lors que la Métropole a la qualité de preneur »,

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances Publiques de Moselle en date du 18 décembre 2024 portant sur la valeur locative d'espaces au sein de la Chapelle Sainte-Blandine située 6b rue de la Gendarmerie à Metz,

CONSIDERANT les travaux de restauration de l'Opéra-Théâtre prévus pour la période du 1^{er} juin 2025 au 30 juin 2027, empêchant les répétitions du chœur en son sein,

CONSIDERANT la nécessité pour le chœur de l'Opéra-Théâtre de Metz Métropole de disposer d'espaces adaptés dans le cadre de ses répétitions,

CONSIDERANT la disponibilité d'espaces au sein de la Chapelle Saint-Blandine durant la période de travaux précitée et de la configuration des lieux adaptée aux répétitions du chœur de l'Opéra-Théâtre de Metz Métropole,

DÉCIDONS :

- D'accepter les termes du projet de bail civil ci-annexé, établi entre Monsieur Philippe COSSALTER, en tant que Bailleur, et Metz Métropole, en tant que Preneur, aux conditions suivantes :

- Désignation des biens mis à disposition : la Nef, la Sacristie, le bloc sanitaire et la Chapelle dite « haute » de la Chapelle Saint-Blandine sise 6b rue de la Gendarmerie à Metz (57000), figurant au cadastre sous la parcelle cadastrée section 27 n° 246 (08a 03ca).
- Loyer : 2 000 € par mois
- Charges : provision mensuelle à hauteur de 700 €.
- Durée : 24 mois à compter du 1^{er} juin 2025, soit jusqu'au 30 juin 2027.

- D'accepter de finaliser et de signer le bail civil précité ainsi que tout document s'y rapportant.

- D'autoriser la signature des avenants audit bail devant éventuellement intervenir.

Fait à Metz, le **30 DEC. 2024**

Pour le Président et par délégation
Le Conseiller Délégué

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Pierre FACHOT
Maire de Jussy

CONTRAT DE BAIL

portant sur l'occupation de la Chapelle Sainte-Blandine

ENTRE

Monsieur Philippe COSSALTER, demeurant 34 rue de Pont-à-Mousson à METZ (57000), agissant en qualité de Propriétaire,

ci-dessous désigné „le Bailleur“ ou „le Propriétaire“

ET

METZ METROPOLE, dont le siège est situé 1 Place du Parlement de Metz à METZ Cedex 1 (57011), représentée par Monsieur Pierre FACHOT, Conseiller Délégué en charge de la gestion foncière, en vertu d'un arrêté de délégation en date du 3 juin 2024 et de la décision n°668/2024 en date du **30 DEC. 2024**

ci-dessous désignée comme „l'Eurométropole“ ou „le Preneur“

Exposé des motifs

A partir du mois de juin 2025 et pour une durée prévisionnelle de deux ans l'Opéra-Théâtre de Metz fera l'objet d'une restauration ne permettant pas la poursuite de ses activités au sein de son bâtiment.

Afin d'assurer la continuité de ces activités et en particulier pour ce qui concerne l'activité de répétitions du chœur, l'Eurométropole de Metz a sollicité Monsieur COSSALTER, afin de pouvoir disposer d'espaces au sein de la chapelle Sainte-Blandine dont il est propriétaire.

Ainsi, le présent contrat a pour objet d'organiser les conditions d'occupation, par le chœur de l'Opéra-Théâtre de Metz, d'une partie de la Chapelle Sainte-Blandine à partir du mois de juin 2025 et jusqu'à la fin du mois de juin 2027.

Le présent bail règle les conditions de l'occupation partagée de la Chapelle Sainte-Blandine pendant cette période.

Le principe de l'occupation partagée repose sur un droit de priorité de l'Eurométropole de Metz sur la Chapelle haute, et un droit de priorité du Bailleur sur la Nef et la Sacristie.

Le principe de l'occupation partagée est également fondé sur un esprit de coopération dans le but de développer de possibles partenariats artistiques avec les autres occupants de la Chapelle ayant des activités artistiques à titre professionnel ou amateur.

ARTICLE 1 : DESIGNATION ET DESCRIPTION DES BIENS :

1.1. Désignation des biens :

Les biens pris à bail par l'Eurométropole de Metz se situent au sein de la Chapelle Sainte-Blandine sise 6b rue de la Gendarmerie à Metz (57000), figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
27	246/70	6b Rue d'Asfeld	00ha 08a 03ca

La Chapelle Sainte-Blandine est un ensemble de bâtiments d'une surface de 577 mètres carrés composé de cinq espaces : une Nef, une Sacristie, un Bloc sanitaire, une Chapelle haute et, en annexe, un Loft servant de lieu de sommeil.

Seuls la Nef, la Sacristie, le bloc sanitaire et la Chapelle haute sont mis à disposition du Preneur suivant les conditions mentionnées à l'article 3.

Le Loft, qui est destiné à servir de location touristique de courte durée par le Propriétaire et qui, par conséquent, fera l'objet d'une occupation régulière, n'est pas inclus dans le présent bail mais partage des espaces communs avec les autres espaces de la Chapelle. Il est accessible par l'escalier de la tour (escalier constituant un espace partagé avec le Preneur).

1.2. Description des biens :

La Nef est un espace libre de 193 mètres carrés accessibles aux personnes à mobilité réduite et d'une scène de 62 mètres carrés. Elle est pourvue d'une tribune de 20 mètres carrés et d'un orgue néo-classique en état de fonctionnement. Elle est chauffée par deux lustres rayonnants suspendus d'une puissance totale de 24 kW. La Nef dispose de prises électriques en nombre et puissance suffisants pour assurer toute sorte d'événements comme des concerts, expositions et salons. La Nef est pourvue de deux entrées-sorties, de 2 UP et 1 UP permettant son occupation par 49 personnes en configuration spectacles, 47 personnes en configuration musée et 193 personnes en configuration dîner ou dîner-spectacle.

Le Bloc sanitaire est composé d'un espace de stockage de 10 mètres carrés et de trois toilettes de plain-pied, un toilette hommes, un toilette femmes et un toilette mixte adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR).

La Sacristie est un espace de réunion accessible aux PMR, d'une surface de 40 mètres carrés. Elle propose une cuisine équipée d'un évier, d'un four, d'une plaque de cuisson à induction, d'un réfrigérateur et d'une machine à laver ainsi que d'un espace permettant de brancher un four à micro-ondes. La Sacristie est pourvue de prises de force en nombre et puissance suffisants pour brancher la cellule froide et la cellule chaude d'un traiteur. La Sacristie permet d'asseoir entre 6 et 12 personnes autour d'une table de réunion pouvant servir de table de réfectoire, d'une télévision grand écran avec caméra de visioconférence.

La Chapelle haute est un espace de répétitions, concerts et spectacles multifonctions de 124 mètres carrés. Elle est accessible par deux escaliers : l'escalier de la tribune d'une largeur de 60 cm et montant de la Nef, et l'escalier de la tour, d'une largeur de 1 mètre. La Chapelle haute est pourvue d'une cuisine-bar proposant un four, un réfrigérateur, un lave-vaisselle, une armoire à vins et de rangements. Elle est chauffée par 8 chauffages d'une puissance totale de 17 kW. L'éclairage direct se fait par trois plafonniers.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES BIENS

Les biens loués tels que définis à l'article 1 sont destinés aux répétitions du chœur de l'Opéra-Théâtre de Metz Métropole et ne pourront être utilisés à d'autres fins par l'Eurométropole de Metz. Le Bloc sanitaire, à l'exclusion de l'espace de stockage déjà affecté, pourra être utilisé à titre d'accessoire

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'UTILISATION :

Le Preneur occupera :

- la Chapelle haute, à titre exclusif, tous les jours ouvrés, de 9 heures à 17 heures et en dehors de ces horaires, les jours ouvrés et les jours fériés, si celle-ci n'est pas affectée à une autre activité par le Bailleur,
- La Sacristie, quotidiennement, dès lors qu'elle n'est pas occupée,
- La Nef, quotidiennement, dès lors qu'elle n'est pas occupée.

Des clés, badges d'accès et codes seront remis au Preneur pour permettre l'accès libre des membres du chœur aux différents espaces de la Chapelle.

3.1 Conditions d'utilisation de la Chapelle haute :

L'occupation de la Chapelle haute implique que le Preneur puisse laisser sur place chaises et pupitres en nombre suffisant pour l'ensemble des membres du chœur ainsi que les partitions.

Le Preneur installera dans la Chapelle haute un piano pendant toute la durée du bail.

L'occupation de la Chapelle haute par le Preneur implique l'utilisation libre du Bloc sanitaire à l'exclusion de l'espace de stockage, déjà affecté.

3.2 Conditions d'utilisation de la Sacristie :

Si la Sacristie n'est pas occupée, le Preneur pourra en avoir l'usage, même quotidien, moyennant un délai de prévenance de deux jours ouvrés, afin de profiter de la cuisine et de la table de réfectoire.

Le Preneur s'engage à ce que ces occupations se fassent dans des conditions paisibles et permettent l'usage régulier du même espace à d'autres fins. Le Preneur s'assurera en particulier de la propreté des lieux par tout moyen qu'il jugera utile et de l'absence de fortes odeurs de cuisine après l'heure du déjeuner.

A titre d'information, le Bailleur envisage de louer la Sacristie 3 demi-journées par semaine afin de permettre des réunions professionnelles.

Le Bailleur s'engage à n'entreprendre dans la Sacristie aucune activité qui puisse gêner les répétitions du chœur, en particulier en créant du bruit ou des difficultés d'accès aux escaliers ou au Bloc sanitaire.

3.3. Conditions d'utilisation de la Nef :

Si la Nef n'est pas occupée, le Preneur pourra en avoir l'usage, même quotidiennement, moyennant un délai de prévenance de deux jours. Le Preneur pourra utiliser librement l'orgue pour ses propres activités.

S'il le souhaite, le Preneur peut installer sur la scène un piano pendant toute la durée du bail. Ce piano est mis à disposition gracieusement du Bailleur lorsque l'Opéra-Théâtre n'en a pas l'usage, sous réserve d'entretien de l'instrument, le cas échéant.

Le Bailleur sera considéré comme le gardien de la chose et assurera l'instrument contre les éventuelles dégradations qui seraient causées par des tiers.

A titre d'information, le Bailleur envisage de louer la Nef plusieurs weekends par an et un jour ouvré par mois, afin de permettre des réunions professionnelles, salons et expositions.

D'une manière générale le Bailleur assure au Preneur l'occupation paisible des lieux pendant toute la durée du bail. Il n'entreprendra aucuns travaux ni aucune activité pouvant troubler les répétitions du chœur.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX / RESTITUTION

Un état des lieux d'entrée, établi contradictoirement entre les parties, sera annexé au présent bail (annexe 2) avant l'entrée du Preneur dans les lieux.

Il sera également établi un état des lieux au terme du présent contrat.

Les biens objet de la présente pouvant être mis à disposition de tiers par le Bailleur en dehors des créneaux définis à l'article 3, le Preneur s'engage à prévenir immédiatement le Bailleur en cas de désordres constatés lors de la prise de possession des biens afin que sa responsabilité soit désengagée. Le cas échéant, le Preneur transmettra au Bailleur des photos des désordres constatés.

Toute dégradation constatée lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, hors celles relevant de l'usure normale du temps, fera l'objet de réparations dont le coût sera imputable au locataire.

ARTICLE 5 : DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de 24 mois, commençant le 1er juin 2025 pour s'achever le 30 juin 2027.

Le bail pourra être prolongé pour une durée qui sera librement déterminée par le Preneur, moyennant un préavis de 6 mois. Le bail pourra également être prolongé par le libre accord des parties.

La durée totale du bail ne pourra pas, en tout état de cause, dépasser 35 mois.

ARTICLE 6 : LOYER ET CHARGES

Le montant du loyer mensuel est fixé à 2000 € HT par mois, payable mensuellement et d'avance par virement sur le compte dont le RIB est joint en annexe au présent bail.

Le loyer comprend la fourniture de l'eau froide et chaude.

Le loyer ne comprend pas les consommations du Bloc sanitaire (papier toilette, sacs poubelles, etc...) ni les consommations électriques liées aux cuisines de la Chapelle haute et de la Sacristie et au chauffage.

Le loyer ne fera pas l'objet d'actualisation au cours des 24 premiers mois du bail. Si le bail était prolongé dans les conditions prévues à l'article précédent, le loyer serait actualisé au 1er juillet 2027 en prenant en compte l'indice des prix à la consommation. L'indice de référence utilisé sera celui dernièrement publié au 1er juin 2025.

ARTICLE 7 : CHARGES

Le Preneur remboursera au Bailleur les frais de ménage de la Chapelle haute et du Bloc sanitaire et le cas échéant de la Sacristie et de la Nef, les consommations du Bloc sanitaire (papier toilette, sacs poubelles, etc...), les consommations électriques liées aux cuisines de la Chapelle haute et de la Sacristie ainsi que les frais de chauffage de la Chapelle haute et le cas échéant de la Sacristie et de la Nef, en fonction de leur occupation réelle.

En cas d'occupation de la Chapelle haute par des tiers, un relevé du compteur avant et après l'occupation permettra d'établir le montant exact des consommations, qui seront déduites du décompte de la consommation électrique du Preneur.

En cas d'occupation de la Nef ou de la Sacristie par le Preneur, un relevé du compteur avant et après l'occupation permettra d'établir le montant exact des consommations, qui seront ajoutées au décompte de la consommation électrique du Preneur.

En tout état de cause il est ici rappelé que les consommations électriques proviendront essentiellement du chauffage et de l'usage des appareils électroménagers, l'éclairage LED de la Chapelle étant de faible consommation.

Le Bailleur assurera le ménage des espaces occupés pour 4 heures, une fois par semaine.

Le Bailleur appellera en début de mois une provision pour charges d'un montant de 700 euros. Cette somme sera adaptée en fonction des consommations réelles constatées après 6 mois d'occupation.

Les appels de charges feront l'objet d'une régularisation tous les six mois.

Le Bailleur tiendra à la disposition du Preneur tous les justificatifs de dépense.

ARTICLE 8 : DEPOT DE GARANTIE

Le présent contrat ne prévoit pas le versement d'un dépôt de garantie.

ARTICLE 9 : ASSURANCES

Les lieux loués sont assurés par le Bailleur en qualité de Propriétaire.

Le Preneur devra contracter une assurance afin de couvrir tous dommages aux lieux loués et tout dommage aux tiers causés par son occupation des lieux. Le Preneur produira une attestation d'assurance lors de l'état d'entrée dans les lieux.

Le Bailleur et le Preneur renoncent aux recours qu'ils pourraient exercer entre eux, sur le fondement des articles 1302, 1719, 1721, 1732, 1733, 1734 et 1735 du Code civil, les assureurs renoncent aux recours qu'ils pourraient exercer en tant que subrogés dans les droits de leurs assurés.

ARTICLE 10 : FRAIS D'INSTALLATION ET DE DEPART

Le Preneur fera son affaire de tous les frais liés à son installation dans les lieux loués, en particulier le transport des pupitres, des chaises, des pianos et des partitions. De la même manière il assurera à ses frais l'enlèvement de tous les meubles qui lui appartiennent en fin de bail.

ARTICLE 11 : RESILIATION ANTICIPEE

Résiliation par le locataire :

Le Preneur aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment.

Le congé ainsi donné par le Preneur devra être notifié au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception au moins SIX (6) mois à l'avance. Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute sa durée le Preneur sera toujours redevable envers le Bailleur de l'exécution des présentes. A l'expiration du délai de préavis, le Preneur est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

De convention expresse entre les parties, le délai de préavis ne commencera à courir, en cas de congé, qu'à compte du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

Résiliation par le bailleur :

Le BAILLEUR, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution.

ARTICLE 12 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige pour l'application du présent bail, les parties décident de rechercher un règlement à l'amiable préalablement à tout recours contentieux par le biais de l'élaboration d'une transaction notamment. En cas d'échec, les litiges relèveront de la compétence exclusive des tribunaux dans le ressort duquel le bien loué est situé.

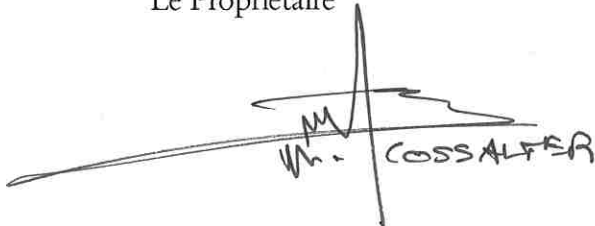
ARTICLE 13 : TRIBUNAL COMPETENT

Tout litige pouvant survenir à l'occasion de l'exécution des présentes relèverait de la compétence du Tribunal de ressort de la situation de l'immeuble.

Fait en deux exemplaires originaux.

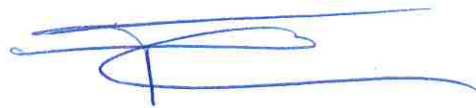
A Metz, le 10 janvier 2025

Le Propriétaire



Philippe COSSALTER

Pour METZ METROPOLE
Pour le Président et par délégation
Le Conseiller Délégué



Pierre FACHOT
Maire de Jussy