

## DÉCISION 461 / 2023

### PORTANT SIGNATURE D'UN BAIL CIVIL POUR DES LOCAUX SITUÉS SUR LE PLATEAU DE FRESCATY AU BENEFICE DE L'ASSOCIATION DÉPARTEMENTALE DE LA PROTECTION CIVILE DE LA MOSELLE

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 le Code Civil,

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 17 mai 2021 par lequel Monsieur Pierre FACHOT, Conseiller Délégué « Gestion Foncière », a reçu délégation, dans la limite de ses fonctions, pour « conclure toute convention de location ou de mise à disposition de biens »,

CONSIDÉRANT la demande faite par l'Association Départementale de la Protection Civile de la Moselle de disposer de locaux afin d'y installer les bureaux de l'association,

CONSIDÉRANT que le bâtiment M1 situé 80 rue du Lieutenant Yves Le Saux à Augny relève de la propriété de Metz Métropole et qu'il répond à la demande,

#### DÉCIDONS :

- D'accepter les termes du bail civil ci-annexé établi par Metz Métropole au profit de l'Association Départementale de la Protection Civile de la Moselle selon les conditions suivantes :
  - Désignation : espace de 353 m<sup>2</sup> au sein du bâtiment dénommé M1 situé sur le Plateau de Frescaty  
L'ensemble figurant au cadastre sous la parcelle n°13 section 49 à Augny
  - Durée : 3 ans à compter du 07 décembre 2023 soit, jusqu'au 06 décembre 2026
  - Tarif : redevance annuelle de de 14 120 € HT et forfait annuel de charges de 3 530 € HT, TVA à devoir en sus le cas échéant.
  
- De signer le bail précité et ses annexes.
  
- D'autoriser la signature des avenants au bail devant éventuellement intervenir.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

057-200039865-20231130-Decis461-2023-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/12/2023

Pour l'autorité compétente par délégation



Fait à Metz, le **30 NOV. 2023**

Pour le Président et par délégation  
Le Conseiller Délégué



Pierre FACHOT  
Maire de Jussy

30 NOV 1953

## BAIL CIVIL

Entre

**METZ METROPOLE**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège est situé 1 Place du Parlement de Metz – CS 30353 – 57011 METZ CEDEX 1, agissant en qualité de Propriétaire,

Représentée par Monsieur Pierre FACHOT, Conseiller Délégué en charge de la gestion foncière, en vertu d'un arrêté de délégation en date du 15 juillet 2020 et de la décision n° 461/2023 en date du **30 NOV. 2023**

Ci-après dénommée « L'Eurométropole de Metz » ou « le Bailleur » ou « le Propriétaire »

**d'une part,**

ET

**L'Association Départementale de la Protection Civile de la Moselle**

1, Rue du Chemin de Fer – 57155 MARLY

Représentée par Madame Corinne ANCILLON, en sa qualité de Présidente

Ci-après dénommée « Le Preneur » ou « Le Locataire » ou « La Protection Civile »

**D'autre part,**

L'Eurométropole de Metz et l'Association Départementale de la Protection Civile de la Moselle sont dénommées ci-après « Les Parties ».

### ARTICLE 1 : DESIGNATION DES ESPACES LOUES

Dans un ensemble immobilier dénommé M1 et situé à AUGNY (57685), 80 rue du Lieutenant Yves Le Saux, figurant au cadastre sous les références (cf. annexe 1) :

Section	N°	COMMUNE	Surface
13	49	AUGNY	00 ha 47 a 11 ca

- un espace d'une superficie de 353 m<sup>2</sup> (plan en annexe 2) est mis à disposition du Preneur.

Il est ici précisé que l'immeuble aura vocation à être occupé par plusieurs locataires et que le règlement intérieur y relatif, en cours d'élaboration, sera transmis ultérieurement au Preneur.

Le Preneur aura la possibilité de stationner des véhicules sur le parking à proximité du bâtiment M1, étant précisé que l'Eurométropole de Metz n'assure pas la surveillance de cette aire de stationnement et qu'en cas de dommages occasionnés sur les véhicules ou matériels divers, sa responsabilité ne pourra être engagée.

## **ARTICLE 2 : DESTINATION DES LOCAUX**

---

L'Eurométropole de Metz autorise le Preneur à disposer des biens désignés à l'article 1 en vue d'y aménager des espaces de bureaux nécessaires à l'exercice de son activité.

En cas de besoin, une partie des espaces pris à bail pourra être dédiée au stockage de petits matériels. Le stockage de produits dangereux et inflammables est en revanche strictement interdit.

Les locaux privatifs ainsi que les parties communes (sanitaires, salle de réunion, entrée) sont représentés sur le plan qui demeure annexé aux présentes.

Le Preneur s'engage à occuper paisiblement et raisonnablement les locaux (parties privatives et parties communes), conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, en vue d'y exploiter son activité.

## **ARTICLE 3 : DUREE**

---

Le présent bail est conclu pour une durée de TROIS (3) années à compter du 07 décembre 2023 soit jusqu'au 06 décembre 2026 inclus.

Il pourra éventuellement faire l'objet d'un renouvellement par voie d'avenant et après demande adressée par la partie la plus diligente à l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception 3 mois au moins avant le terme du bail.

## **ARTICLE 4 : RESILIATION ANTICIPEE**

---

### **Résiliation par le locataire**

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

Le congé ainsi donné par le Locataire devra être notifié au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception au moins TROIS (3) mois à l'avance. Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute sa durée le Locataire sera toujours redevable envers le Bailleur de l'exécution des présentes. A l'expiration du délai de préavis, le Locataire 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 compter 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 durant les trois premières années du bail. Il n'aura que le droit d'en demander la résiliation en cas d'inexécution.

A l'issue de cette période et en cas de renouvellement du bail par voie d'avenant, le Bailleur aura alors la possibilité de résilier le bail sous réserve de l'envoi d'un préavis de TROIS (3) mois au Locataire.

## **ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX**

---

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les Parties le jour de l'entrée en vigueur de la présente convention.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les biens objet de la présente, seront considérés comme étant en parfait état.

Un état des lieux contradictoire de sortie sera effectué entre les Parties au terme de cette convention de mise à disposition.

Si au terme de la convention les biens mis à disposition ne sont pas restitués dans un état équivalent à celui constaté lors de la prise de possession, l'Eurométropole de Metz se réserve le droit de refacturer au Preneur l'ensemble du coût des travaux de remise en état des espaces mis à disposition.

## **ARTICLE 6 : LOYER, CHARGES ET INDEXATION**

---

Le loyer et les charges sont fixés, selon les modalités suivantes à :

- 40 € HT/m<sup>2</sup>/an ; soit un loyer annuel de 14 120 € HT (quatorze-mille-cent-vingt euros hors taxes), Le loyer n'est pas soumis à la TVA en application de l'article 261 du Code Général des Impôts.
- 10 € HT/m<sup>2</sup>/an ; soit un forfait annuel de 3 530 € HT (trois-mille-cinq-cent-trente euros hors taxes), correspondant aux charges d'électricité, chauffage et eau, liées au fonctionnement des espaces loués et des parties privatives.  
Ce forfait intègre également l'entretien des parties communes et la gestion de l'alarme anti-intrusion.  
L'entretien des espaces loués n'est pas compris dans ce forfait et relève de la responsabilité du Locataire.

Les loyers et les charges sont payables d'avance et trimestriellement. Ils feront l'objet de l'émission de titres de recette émis par les services de l'Eurométropole de Metz.

Chaque période entamée sera due au Bailleur et aucun remboursement de loyer versé ne sera accordé au Preneur pour quelque motif que ce soit, même en cas de départ anticipé.

Le loyer sera réajusté tous les ans et automatiquement à la date anniversaire du contrat, sans préavis et sur la base des variations de l'indice INSEE « ILAT – Indice des Loyers des Activités Tertiaires ».

Pour l'application de la présente clause, il est précisé que l'indice de base à retenir est l'indice ILAT du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, soit 130,64.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire serait désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

S'agissant des charges, le forfait annuel est révisable à la hausse annuellement à la date anniversaire par application du taux de 2 %. Dans l'éventualité où le montant du forfait annuel de charges s'avèrerait surévalué ou sous-évalué (ou en cas de hausse conséquente du tarif des fluides), un avenant au présent bail devra être signé entre les Parties pour modifier le montant des charges.

Le Bailleur s'oblige à communiquer une copie des factures relatives aux charges de fonctionnement du bâtiment M1 si le Preneur lui en fait la demande.

La mise à disposition du parking est consentie à titre gratuit, s'agissant d'un bien accessoire.

## **ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE**

---

Le Bailleur ne souhaite pas recevoir de dépôt de garantie.

## **ARTICLE 8 : IMPOTS ET CHARGES**

---

Le présent bail est en outre consenti et accepté, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille manière notamment sous celles suivantes que le Preneur s'engage à exécuter. Le Preneur prend les engagements suivants :

### **8.1. Impôts et taxes**

Le Preneur acquittera ses impôts personnels : la contribution économique territoriale (CET) composée de la cotisation financière des entreprises (CFE) et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), si celui-ci y est soumis.

Le Preneur s'acquittera également des taxes locatives et autres taxes et redevances de toutes natures relatives aux biens immobiliers donnés à bail : taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, et toute autre taxe et tout autre impôt municipal, intercommunal ou autre. Ces taxes seront supportées directement par le Preneur et remboursées au bailleur lorsque les montants sont avancés par ce dernier.

### **8.2. Charges locatives**

Le Preneur devra s'acquitter auprès du bailleur du forfait de charges défini à l'article 6.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription et de la mise en place de tous contrats établis avec les opérateurs téléphoniques (téléphonie, internet, box 4G etc...), et s'acquittera régulièrement des factures qui en résulteront de même que des frais divers de location (abonnements, travaux divers, branchements, réseaux etc...).

## **ARTICLE 9 : CLAUSE PENALE**

---

Dans l'hypothèse du non-paiement à leur échéance des sommes dues au titre des loyers, charges diverses, indemnités d'occupation et accessoires, le Bailleur notifiera, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par lettre remise en mains propres contre décharge, dans un délai de 10 jours, au Preneur une demande de paiement des sommes dues.

Le montant des sommes dues sera, après expiration d'un délai de trois jours à compter de la réception de la lettre recommandée ou de la lettre remise en mains propres, majoré de 5 % à titre de dommages et intérêts, et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

La clause pénale s'applique de plein droit, à expiration du délai susvisé, sans notification préalable au Preneur.

## **ARTICLE 10 : OCCUPATION DES BIENS ET ETAT DES LIEUX**

---

Le Preneur devra se conformer au règlement intérieur du bâtiment dans lequel se situent les espaces loués. Celui-ci, en cours d'élaboration, sera notifié ultérieurement au Preneur.

Le Preneur devra, à tout moment, garnir les locaux loués de meubles et matériels d'une valeur suffisante pour pouvoir répondre au paiement du loyer et de ses accessoires.

Un état des lieux d'entrée contradictoire sera effectué entre les Parties avant l'entrée dans les lieux du Preneur. Le Preneur devra entretenir les locaux loués pendant toute la durée de la location et les rendre en fin de bail en bon état. Il sera tenu de réaliser le cas échéant, avant sa sortie, toutes les réparations locatives à sa charge. L'état des lieux de sortie sera vérifié de façon contradictoire, le jour de la sortie du Preneur.

Si à l'issue du bail les biens ne sont pas restitués dans un état équivalent à celui constaté lors de la prise de possession (hors vétusté), l'Eurométropole de Metz se réserve le droit de refacturer au Preneur l'ensemble du coût des travaux de remise en état.

Le Preneur reconnaît avoir vu et visité les locaux et son emprise, et les prendra donc, ainsi que les installations de toute nature, dans l'état où ils se trouveront lors de la prise d'effet du bail sans exiger aucuns travaux d'aménagement, de réparations ou de maintenance divers et sans aucun recours ultérieur contre le Bailleur.

À l'expiration du présent bail, pour quelque cause que ce soit, le Preneur reprendra les équipements, le matériel et autre lui appartenant, et qu'il aura installés au sein des locaux, le cas échéant, objet du bail.

S'agissant du parking sur lequel le Preneur est autorisé à stationner des véhicules, le locataire s'engage à respecter les conditions d'utilisation y afférentes qui seront stipulées dans le règlement intérieur du bâtiment M1. En attendant l'établissement de ce règlement, le Preneur s'engage d'ores et déjà à fermer le portail d'accès au parking, une fois ce dernier libre de tout stationnement, à l'aide du cadenas remis par l'Eurométropole de Metz.

## **ARTICLE 11 : AUTORISATIONS**

---

Le Preneur fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à son activité.

Le Preneur s'engage à faire vérifier annuellement, et chaque fois que la réglementation l'exige, les éventuelles installations situées au sein des espaces loués et à son usage exclusif, par un organisme agréé et d'apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par cet organisme vérificateur et ce dans les trois (3) mois suivant la communication du rapport de vérification.

Dans le cas où le Preneur aurait besoin d'une modification technique des installations en place, il en fera son affaire après accord du Bailleur pour faire modifier à ses frais l'installation existante.

## **ARTICLE 12 : ENTRETIEN ET REPARATIONS**

---

### **Obligations du locataire**

Le Locataire aura à sa charge l'entretien courant des équipements du bien loué, ainsi que de l'ensemble des réparations dites locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure. Il entretiendra les canalisations et sera responsable des détériorations causées par le gel ou un mauvais usage de celles-ci.

Il s'engage à ne pas faire de dégâts irréversibles aux murs et aux sols.

### **Obligations du bailleur**

Le Bailleur sera tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que celles locatives.

A cette fin, le Locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du Bailleur.

### **Troubles de jouissance**

Le Locataire subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Si la durée des travaux devait excéder 21 jours, le Preneur serait en droit de demander une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au Bailleur.

### **ARTICLE 13 : AMENAGEMENTS – TRANSFORMATIONS**

---

Le Locataire ne pourra librement réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation du bien loué.

Toute transformation nécessitera l'accord préalable écrit du Bailleur.

Le Bailleur autorise toutefois d'ores et déjà le Preneur à effectuer les travaux d'aménagement des bureaux qui lui sont nécessaires, à savoir :

- Pose de cloisons
- Electricité et éclairage
- Menuiseries intérieures
- Peinture
- Revêtements de sol

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les espaces loués pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, et en général, toute réfection ou tout remplacement qui s'avèreraient nécessaires.

Le Preneur est, et restera, propriétaire des équipements exploités sur les espaces pris à bail. Le Preneur devra se conformer aux dispositions légales et réglementaires en vigueur concernant ses installations techniques. Il supportera seul les conséquences des infractions commises.

Le Preneur peut librement assurer les travaux nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au développement de ses installations sous réserve de l'obtention des autorisations administratives y afférentes.

Le Preneur s'engage à :

- Effectuer tous types de travaux éventuellement nécessaires à son activité (aménagements, agencements et modifications intérieurs, travaux de remise aux normes etc...) sur les locaux loués, dans « les règles de l'Art », via des entreprises dûment habilitées. Ces aménagements ne pourront être effectués par le Preneur qu'après autorisation expresse du propriétaire.
- Prendre les mesures nécessaires afin de faire respecter les règles d'accès au bâtiment imposées par le Bailleur via le règlement intérieur qui sera notifié au Preneur ultérieurement (badge, clés et/ou digicode), les consignes de sécurité générales ainsi que les règles de circulation sur le site. Le non-respect de cet engagement pourra entraîner la mise en cause éventuelle de la responsabilité du Preneur en cas de dommages ou de dégradations causés par des tiers ayant pu ainsi pénétrer sur le site, voire l'autorisation d'accès au site des personnes concernées,
- Assumer le coût et la responsabilité d'éventuels travaux d'entretien et/ou de maintenance de ses parties privatives, ainsi que de ses installations et machines (contrats de maintenance, entretien et contrôles annuels divers etc...),

A la fin de la période de location, le Bailleur se réserve le droit de demander au Preneur, sans délai, la remise en état des espaces loués (suite aux travaux d'aménagement et d'agencement effectués).

De même, il prendra toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, nuisibles, et le cas échéant, pour les détruire.

Le Preneur devra s'abstenir de toute activité anormalement bruyante, dangereuse, incommode ou insalubre, de prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ; de s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs, polluants ou susceptibles de boucher les canalisations.

Le Preneur déposera sans délai tout coffrage ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration et, en règle générale, pour l'exécution des travaux du propriétaire.

## **ARTICLE 14 : PREVENTION, HYGIENE ET SECURITE**

---

### ***14.1. Produits polluants***

Le Preneur s'engage à communiquer au propriétaire toute utilisation de produits potentiellement polluants qui seraient utilisés. À cet égard, le Preneur communique annuellement au propriétaire la liste des produits utilisés sur le site.

Le Preneur déclare qu'il n'est pas soumis à une ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement). Toute évolution de son activité à ce sujet devra faire l'objet d'une information complète au propriétaire et devra faire l'objet d'une acceptation expresse de ce dernier.

### ***14.2. Engagements du Preneur***

Le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des règles relatives à la prévention, l'hygiène et la sécurité, spécifiques à la nature de ses activités.

Les espaces loués, de même que leurs installations et équipements qui y sont contenus, peuvent être assujettis à des contrôles ou vérifications en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à l'hygiène et à la sécurité des personnes ou des biens. Ceux-ci seront intégralement à la charge du Preneur. Le Preneur devra faire établir un rapport annuel sur la sécurité des locaux occupés par un bureau de contrôle technique et mettre en œuvre les préconisations de celui-ci. Il devra justifier les contrôles et éventuelles interventions de maintenance au Propriétaire sur simple demande.

Pour le cas où le propriétaire ferait intervenir une entreprise extérieure dans les locaux ou dans les parties communes accessibles au Preneur, le propriétaire communiquera au Preneur, avant toute intervention, les coordonnées de la ou des entreprises intervenante(s) afin que le Preneur puisse déterminer, en concertation avec ces entreprises et le propriétaire, les mesures de prévention et, s'il y a lieu, le plan de prévention.

### ***14.3. Travaux réalisés par le Preneur***

Dans l'hypothèse où le Preneur entreprendrait des travaux, il devra les réaliser (ou les faire réaliser) en respectant les règles de prévention, d'hygiène, d'environnement et de sécurité, de manière à ce que le propriétaire et ses assureurs ne puissent en aucun cas être inquiétés ou recherchés pour quelque cause que ce soit.

Ces travaux ne devront avoir aucune incidence sur la sécurité des autres occupants du site, ou de ses parties communes. À défaut, le Preneur en assumera seul l'entière responsabilité tant au plan civil que pénal.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours de la convention, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour l'environnement, la sécurité des personnes et des biens sur le site.

D'une manière générale, le Preneur sera seul responsable de la sécurité de ses occupants, collaborateurs, utilisateurs de son emprise, sans recours contre le propriétaire et ses assureurs et s'engage à prendre toute

mesure nécessaire pour assurer celle-ci et d'une manière générale à respecter toute réglementation applicable en la matière et à déférer à toute injonction de l'Autorité Administrative.

#### **14.4. Protection de l'Environnement**

Pour les travaux qu'il réalisera (travaux d'entretien, maintenance, aménagements divers...), tant à l'origine qu'au cours de l'occupation, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement liées à sa seule activité.

Il s'oblige à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir, relative à la protection de l'environnement liée à sa seule activité et renonce à tout recours contre le propriétaire pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter. Le Preneur renonce à cet égard à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code Civil.

### **ARTICLE 15 : INFORMATIONS MISES A LA DISPOSITION DU PRENEUR**

---

#### **15.1. État des risques (article L. 125-5 du Code de l'environnement)**

➤ Plan de Prévention des Risques Naturels

La Commune d'Augny n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels - les locaux ne sont pas situés dans le périmètre du risque Inondation,

➤ Plan de Prévention des Risques Technologiques

La Commune d'Augny n'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques,

➤ Sismicité

Au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, la Commune est située dans une zone de sismicité de type 1 dite "très faible",

➤ Risques Miniers

La Commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers,

#### **15.2. Absence de sinistre**

En vertu des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, le propriétaire informe le Preneur que l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances.

#### **15.3. Amiante**

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions du décret n°96-97 du 7 février 1996 complété par le décret du 17 avril 2013 et des textes subséquents qui imposent aux propriétaires d'immeubles l'obligation de recherche de matériaux contenant de l'amiante.

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance du rapport APAVE établi en date du 21 mars 2014 (annexe du présent bail)

### **ARTICLE 16 : SOUS-LOCATION ET CESSION**

---

Le Preneur ne pourra en aucun cas sous-louer ou prêter à des tiers tout ou partie des locaux loués, sous quelque forme que ce soit et ce, même à titre gratuit et temporaire.

Le Preneur ne peut sous aucun prétexte céder son titre d'occupation.

## **ARTICLE 17 : ASSURANCES**

---

Le propriétaire fera garantir les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de bailleur. Il assure l'ensemble immobilier contre les risques d'incendie, d'explosion, de tempête, d'ouragan, de cyclone, dégât des eaux, de chute d'appareils, de navigation aérienne sans que cette énumération soit exhaustive et limitative, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables. Cette assurance doit être maintenue pendant toute la durée du bail.

Le Preneur, lui, sera responsable de tous les dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux occupés, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et à tous objets lui appartenant ou dont il est détenteur. Il assurera les bâtiments contre les risques liés à son activité et à l'exploitation des locaux loués auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables.

Le Preneur déclarera immédiatement à son assureur, et au bailleur, tout sinistre, peu importe son importance ou les dégâts apparents. Il devra justifier de la souscription des assurances liées à son activité, dans le mois qui suit son entrée en jouissance dans les lieux. Le bailleur décline toute responsabilité pour troubles de jouissance ou dommages causés au Preneur du fait des tiers.

Le Preneur doit assurer par lui-même le gardiennage des lieux loués.

Le Preneur est responsable de toutes les réclamations faites par les autres occupants du site, les voisins ou les tiers, en raison notamment d'une utilisation des locaux par le Preneur non conforme à leur destination (bruits, gênes diverses, odeurs etc...).

## **ARTICLE 18 : RESPONSABILITES**

---

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le propriétaire et ses assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

- 1- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, son personnel, ses fournisseurs ou ses visiteurs pourraient être victimes dans les locaux, le propriétaire n'assumant aucune obligation de surveillance.
- 2- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- 3- En cas d'agissements générateurs de dommages de tout tiers en général.

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le propriétaire pour les cas suivants :

- 1- En cas de dégâts causés aux locaux et/ou à tout élément mobilier s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- 2- En cas d'accident ayant des conséquences corporelles, matérielles et/ou immatérielles survenant dans les locaux pendant le cours du contrat, ayant ou non une incidence pour le Preneur quelle qu'en soit la cause, de prendre à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, de ses visiteurs et fournisseurs, soit de tout tiers, sans que le Propriétaire puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

À titre de réciprocité, le propriétaire déclare renoncer à tout recours en responsabilité ou réclamation envers le Preneur pour les cas suivants :

- 1- En cas de dégâts causés par le Preneur aux bâtiments inoccupés et/ou à tout élément mobilier s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances,
- 2- En cas d'accident ayant des conséquences corporelles, matérielles et/ou immatérielles survenant de la faute du Preneur dans les bâtiments inoccupés, ayant ou non une incidence pour le

propriétaire quelle qu'en soit la cause, de prendre à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit du personnel, des visiteurs et fournisseurs, soit de tout tiers, sans que le Preneur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

#### **ARTICLE 19 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

---

En cas de non-paiement d'un avis d'échéance (loyer d'occupation et charges) à son terme exact, de l'inexécution de l'une des conditions du présent bail, de non-respect du règlement général du site, et un (1) mois après un commandement de payer ou huit (8) jours après une sommation d'exécuter, restés sans effet et contenant l'indication par le bailleur de sa volonté d'exercer la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit.

Cette résiliation s'applique sans préjudice de tous dépens ou dommages et intérêts.

Les frais de procédures ou de mesures conservatoires, ainsi que de notifications, seront à la charge du Preneur. En cas de résiliation ou d'expulsion, les loyers payés d'avance seront acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts.

#### **ARTICLE 20 : 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 21 : TRIBUNAL COMPETENT**

---

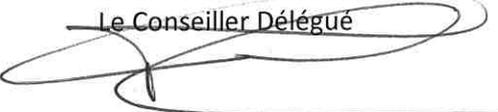
Tout litige pouvant survenir à l'occasion de l'exécution des présentes relèverait de la compétence du Tribunal de ressort de la situation de l'immeuble.

#### **ANNEXES**

- plan de situation du bâtiment M1 + parking
- plan de situation des espaces loués au sein du bâtiment M1
- rapport APAVE établi en date du 21 mars 2014 (annexe transmise via WeTransfer compte tenu de son volume)

Fait en deux exemplaires, à Metz le

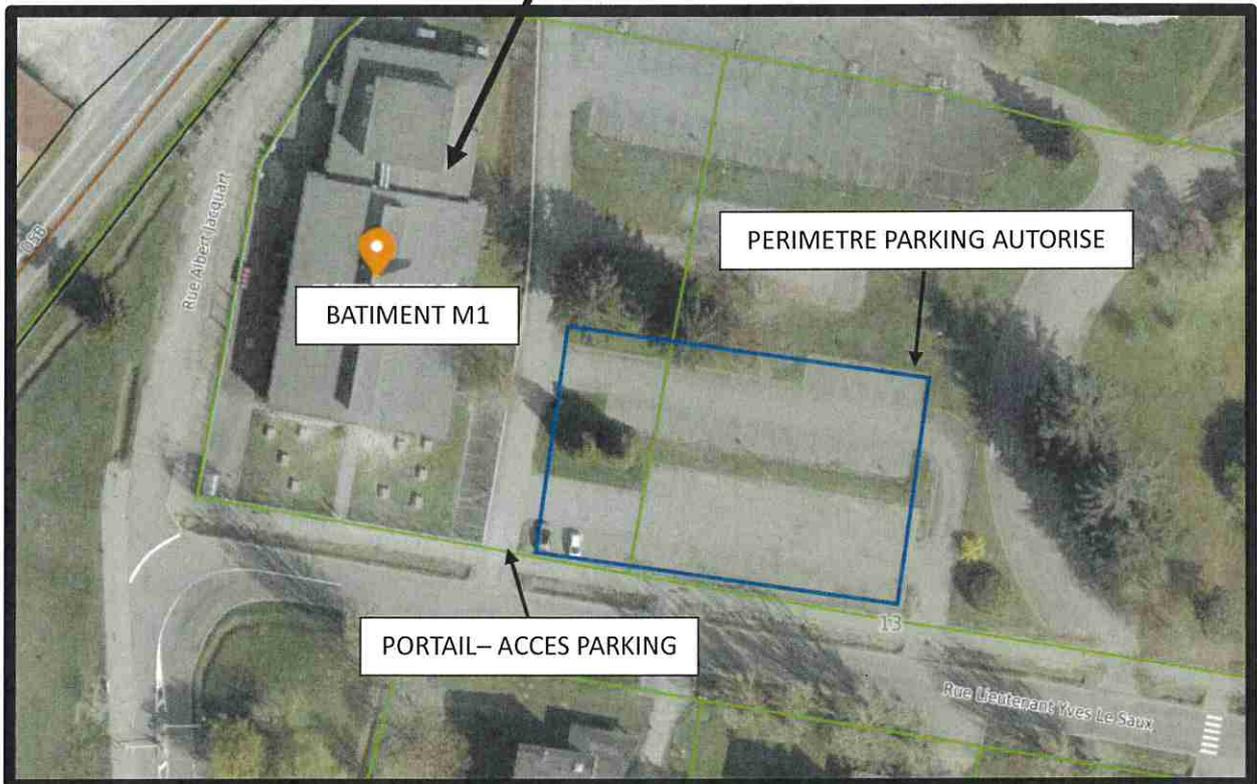
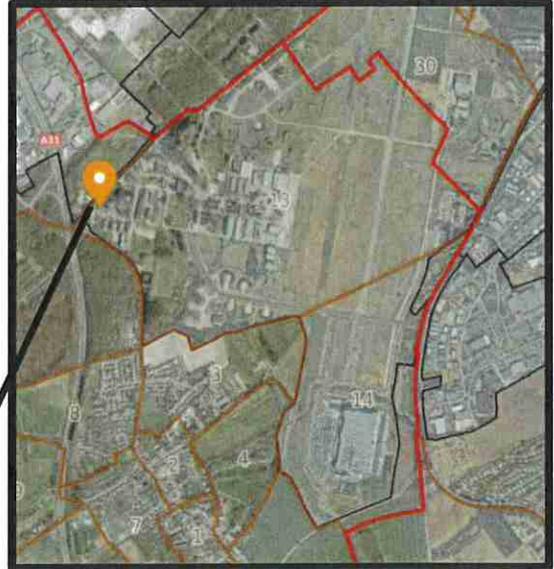
Pour METZ METROPOLE  
Pour le Président et par délégation  
Le Conseiller Délégué

  
Pierre FACHOT  
Maire de Jussy

Pour l'Association Départementale de la  
Protection Civile de la Moselle  
La Présidente

Corinne ANCILLON

ANNEXE 1 – PLAN DE SITUATION  
BATIMENT M1 + PARKING





# M1 1/200

