

DÉCISION 299 / 2024



PORTANT SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE MISE A DISPOSITION AU PROFIT DE LA SOCIETE CAT FRANCE D'UN TERRAIN SITUE SUR LE PLATEAU DE FRESCATY

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 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 »,

VU la convention n° F09FC70D015 par laquelle l'Etablissement Public Foncier de Grand Est a mis à disposition de Metz Métropole, à compter du 1er janvier 2019, l'ensemble des biens dont il est encore propriétaire sur le Plateau de Frescaty,

CONSIDERANT que la Société CAT France occupe une emprise d'environ 45 00 m² sur le Plateau de Frescaty depuis le 1^{er} juin 2024 et ce, aux fins de pouvoir faire face à un besoin de stockage exceptionnel de véhicules,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de procéder à la régularisation de cette mise à disposition,

DÉCIDONS :

- D'accepter les termes de la convention ci-annexée, établie à titre précaire et temporaire par METZ METROPOLE au bénéfice de la Société CAT France dont le siège social est situé 5-7 rue Frédéric Clavel à SURESNES (92150), pour la mise à disposition d'un terrain sur le Plateau de Frescaty aux conditions suivantes :

- Désignation du bien concerné : terrain bitumé d'une superficie approximative de 45 000 m² situé sur l'ancienne piste aérienne du Plateau de Frescaty, tel que matérialisé sur le plan ci-joint.
- Tarif : redevance mensuelle de 83 333 € HT, TVA à devoir en sus, payable à compter du 10 juin 2024, le terrain mis à disposition du bénéficiaire ne pouvant pas être clôturé par Metz Métropole avant cette date.
- Durée : 4 mois entiers et consécutifs à compter du 1^{er} juin 2024, soit jusqu'au 30 septembre 2024.

- De signer la convention de mise à disposition précitée et ses annexes.

- D'autoriser la signature des avenants à cette convention devant éventuellement intervenir,

Fait à Metz, le 02 JUIL. 2024

Pour le Président et par délégation
Le Conseiller Délégué

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal stroke, positioned above the printed name.

Pierre FACHOT
Maire de Jussy

CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE ET TEMPORAIRE

ENTRE

METZ METROPOLE, Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Maison de la Métropole, 1 Place du Parlement de Metz, CS 30353, 57011 Metz Cedex 1

Représentée par Monsieur Pierre FACHOT, Conseiller Délégué, en vertu d'un arrêté de délégation en date du 17 mai 2021 et de la décision n° 299 / 2024 en date du

Ci-après désignée par le terme « Le Bailleur » ou « l'Eurométropole de Metz »,

d'une part

ET

CAT France dont le siège social est situé au 5-7 rue Frédéric Clavel à SURESNES (92150), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 440 253 714

Représentée par Monsieur Antoine RITZ, agissant en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée «CAT » ou le « Preneur »

d'autre part,

L'Eurométropole de Metz et CAT sont dénommés ci-après les "Parties".

PREAMBULE

CAT France a sollicité l'Eurométropole de Metz pour pouvoir disposer d'une emprise sur le Plateau de Frescaty et ce, aux fins de pouvoir faire face à un besoin de stockage de véhicules de la Société Véhicules Automobiles de Batilly (SOVAB) pour le compte de laquelle elle intervient.

Une partie de l'ancienne piste aérienne du Plateau de Frescaty pouvant répondre au besoin de stockage de ladite société, les Parties se sont entendues sur la mise à disposition établie à titre précaire et temporaire d'une emprise d'environ 45 000 m² et dont les conditions et modalités sont définies ci-dessous.

Une partie de de l'emprise foncière concernée est propriété de l'Etablissement Public Foncier du Grand Est (ci-après le « Propriétaire » ou « EPFGE »). Toutefois, l'Eurométropole de Metz est devenue gestionnaire du site par convention en date du 1er mars 2019 aux termes de laquelle elle a la possibilité

de mettre à disposition de tiers les biens situés sur le Plateau de Frescaty dont elle n'est pas propriétaire.

CECI ETANT ENTENDU, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DU BIEN

Le bien mis à disposition, défini en annexe 1 et désigné ci-après « l'espace loué », correspond à un terrain bitumé d'une superficie approximative de 45 000 m² situé sur l'ancienne piste aérienne du Plateau de Frescaty.

Cette emprise est à extraire des parcelles suivantes :

| Section | Parcelle | Commune | Superficie |
|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 17 | 113 | MOULINS-LES-METZ | 01ha 55a 13ca |
| 17 | 127 | MOULINS-LES-METZ | 19a 65ca |
| 13 | 105 | AUGNY | 01ha 67a 26ca |
| 30 | 22 | MARLY | 18ha 24a 19ca |
| 30 | 23 | MARLY | 02ha 52a 79ca |
| 31 | 100 | MARLY | 10a 74ca |
| 31 | 396 | MARLY | 01ha 02a 73ca |

L'espace loué est dépourvu de tout réseau.

ARTICLE 2 : DESTINATION DU BIEN

L'espace loué est mis à disposition du Preneur aux fins exclusives de pouvoir y stationner des véhicules légers avant affrètement et ce, durant toute la durée de la convention, 24 heures sur 24.

Aucun autre bien tel que des meubles, pneus, déchets divers, etc... ne peut être entreposé sur les lieux.

ARTICLE 3 : STATUT JURIDIQUE

En raison des travaux d'aménagement prévus par l'Eurométropole de Metz sur le Plateau de Frescaty, la présente convention revêt un caractère de précarité. Le Preneur peut donc à tout moment être contraint de quitter les biens mis à disposition afin de permettre le lancement d'éventuelles opérations d'aménagement.

En cela, il est convenu entre les Parties que la présente convention n'est pas régie par les articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce et par les dispositions non codifiées du décret du 30 septembre 1953, portant statut des baux commerciaux.

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'UTILISATION DU SITE

4.1. Conditions d'accès :

L'Eurométropole de Metz autorise, pendant toute la durée de la convention, l'accès au Preneur à l'espace loué ainsi qu'à l'ensemble des personnes dûment autorisées par le Preneur.

Le Preneur devra se conformer, dans sa jouissance des biens aux règlements et ordonnances en vigueur et en particulier au Règlement du Plateau de Frescaty (annexe 2), le tout de façon à ce que l'Eurométropole de Metz ne soit jamais inquiétée ni recherchée.

L'accès à l'espace loué devra se faire conformément au plan ci-annexé (annexe 3). Aucune autre voie d'accès ne devra être empruntée par le Preneur.

Le Preneur s'engage à ne pas utiliser des espaces autres que ceux désignés à l'article 1 et ne pourra en aucun cas circuler sur les espaces verts.

4.2. Conditions générales à la charge du Preneur :

- Le Preneur a le droit d'entreprendre des modifications non structurelles sans le consentement du Bailleur sur l'espace loué (y compris l'installation de panneaux de signalisation, de barrières, de postes de garde, d'abris à vélos etc.) En revanche, aucun ancrage au sol n'est autorisé. Le Bailleur donne son accord pour que le Preneur réalise un marquage au sol afin de délimiter les places de stockage des véhicules. Ce marquage devra être réalisé avec une peinture dosée de telle sorte que le traçage ne soit pas durable dans le temps.
- Le Preneur est autorisé à mettre en place des grilles de chantiers non scellées (ex. barrières de type Heras) sur les espaces verts situés en limite du terrain mis à disposition.
- Le Preneur s'engage à ne procéder à aucuns travaux ou construction sur le bien mis à disposition.
- Le Preneur est responsable du respect des dispositions et restrictions de droit concernant la destination et l'usage de l'espace loué, conformément aux dispositions de la présente convention.
- Le Preneur a le droit de partager à tout moment l'utilisation de l'espace loué avec des sociétés affiliées et des partenaires commerciaux.
- Le Preneur est tenu d'enlever la neige et la glace présentes au sein de l'espace loué au titre de son devoir de sécurité.
- Le Preneur s'engage à mettre en place un dispositif complet de façon à être totalement autonome en termes d'énergie (eau et électricité), de matériel, de sanitaires et de tout équipement dont auront besoin ses effectifs. Il s'engage à ne pas utiliser les installations de l'Eurométropole de Metz (installations électriques, sanitaires, WC, eau, salles d'eau etc...).
- Le Preneur supportera l'entretien et la maintenance de tout équipement technique au sein de l'espace loué dans la mesure où il est nécessaire à la jouissance de l'espace loué.
- Le Preneur s'engage à effectuer sur le terrain mis à disposition, pendant toute la durée de la convention et à ses frais, toutes les réparations et travaux d'entretien, de nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement qui s'avèreraient nécessaires dans le cadre de son occupation.
- Le Preneur aura en charge toutes les réparations à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil qui incomberont au Bailleur.
- Le Preneur prendra toutes dispositions pour ne pas créer, par son intervention, des situations de danger grave et imminent pour les tiers suite à l'occupation du terrain.
- Le Preneur s'assurera qu'aucune personne étrangère (hors son personnel et ses partenaires commerciaux) à la convention ne se rende ou ne séjourne sur le bien mis à disposition sans qu'elle n'y soit autorisée par le Preneur.
- Le Preneur s'engage à faciliter l'accès à l'emprise louée à la Société Any Plants (ou toute autre personne ou société dûment autorisée par cette dernière) qui, pour se rendre à l'espace qui lui est mis à disposition sur le Plateau de Frescaty, est obligée d'emprunter les biens objet du présent contrat.

- Il s'engage à assurer la surveillance du bien mis à sa disposition et sera seul responsable de la sécurité des personnes autorisées par le Preneur et du matériel s'y trouvant sans recours possible contre le Bailleur.
- Le Preneur s'engage à ne pas utiliser ni diffuser d'images pouvant porter préjudice ou atteinte à l'Eurométropole de Metz.
- Le Preneur n'est pas autorisé à utiliser de drones.
- Le Preneur prendra toutes les dispositions pour éviter la propagation des nuisibles, rongeurs, insectes, etc... et le cas échéant, pour les détruire.
- Aucun dispositif d'éclairage ne devra être mis en place par le Preneur et ce, aux fins de ne pas occasionner de gêne à la Section Aérienne de Gendarmerie implantée à proximité de l'espace loué.

4.3. Conditions générales à la charge du Bailleur :

- Le Bailleur s'engage à assurer la jouissance paisible de l'espace loué.
- Le Bailleur, ne prenant aucun engagement pour la surveillance du bien objet de la présente convention ne pourra être tenu responsable d'éventuels vols, cambriolages ou actes délictueux.

4.4. Conditions spécifiques à l'espace mis à disposition :

Une étude historique réalisée sur l'emprise de la base aérienne de Frescaty est annexée à la présente convention (annexe 5).

Cette étude a permis de préciser la nature et l'importance de la pollution pyrotechnique du site liée aux faits de guerre ainsi qu'à son activité.

Le Preneur reconnaît avoir été averti qu'il existe sur l'espace loué un risque modéré de pollution pyrotechnique.

Le Preneur reconnaît avoir une connaissance des conclusions et recommandations de ces rapports et avoir été informé sur l'état de pollution du bien prêté.

Le Preneur est averti de la présence éventuelle d'engins de guerre non explosés et ne devra procéder à aucune excavation, ni même procéder à des ancrages au sol.

Article 5 : PREVENTION, HYGIENE ET SECURITE

5.1. Produits polluants

Le Preneur s'engage à ne pas utiliser ni déverser de produits polluants sur le bien mis à disposition.

Le Preneur déclare qu'il n'est pas et ne sera pas soumis à une ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

5.2. Engagements du Preneur

Le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter par ses préposés, collaborateurs et partenaires commerciaux, l'ensemble des règles relatives à la prévention, l'hygiène et la sécurité spécifiques à la nature de l'activité exercée par le Preneur.

Pour le cas où le Bailleur ferait intervenir une entreprise extérieure sur l'espace mis à disposition du Preneur, le Bailleur 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 Bailleur, les mesures de prévention et, s'il y a lieu, le plan de prévention.

Article 6 : INFORMATIONS MISES A DISPOSITION DU PRENEUR

6.1. Etat des risques

➤ Plan de Prévention des Risques Naturels

Les communes d'Augny, de Marly et Moulins-lès-Metz sont situées dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels. Toutefois, les locaux ne sont pas situés dans le périmètre du risque Inondation.

➤ Sismicité

Au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, les communes concernées sont situées dans une zone de sismicité de type 1 dite "très faible".

➤ Risques Miniers

Les communes d'Augny, de Marly et Moulins-lès-Metz ne sont pas situées dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

6.2. Absence de sinistre

En vertu des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, le Propriétaire informe le Preneur que le bien objet de la présente mise à disposition 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.

ARTICLE 7 : DUREE

La présente convention d'occupation est conclue pour une durée de 4 mois entiers et consécutifs qui commencera à courir à compter du 1^{er} juin 2024 et qui prendra fin le 30 septembre 2024, sous réserve des dispositions de l'article 12.

Toute prolongation d'occupation devra intervenir par voie d'avenant.

ARTICLE 8 : ETAT DES LIEUX

Le Preneur reconnaît prendre le bien objet de la présente dans un état conforme à celui mentionné sur l'annexe 6.

Le Preneur prendra le bien loué dans son état initial et total, sans recours contre le Bailleur ou le Propriétaire. Il certifie expressément connaître l'espace loué après l'avoir déjà vu et visité.

Au terme de la convention, le bien devra être restitué dans un état équivalent à celui mentionné en annexe 6.

Si au terme de la présente convention l'espace mis à disposition n'est pas restitué 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. Il est précisé que l'Eurométropole de Metz ne demandera pas au Preneur, à l'arrivée du terme de la présente convention pour quelle que cause que ce soit, à supprimer le marquage au sol qu'il aura réalisé sous réserve que celui-ci ait bien été réalisé avec une peinture non durable.

ARTICLE 9 : REDEVANCE

Le montant de la redevance mensuelle est fixé à 83 333 € HT, TVA à devoir en sus.

La TVA est applicable selon l'article 260 2° du Code Général des Impôts.

La présente convention sera soumise à redevance à compter du 10 juin 2024, le bien mis à disposition ne pouvant pas être clôturé par l'Eurométropole de Metz avant cette date.

En conséquence de quoi, le montant du loyer pour le mois de juin 2024 sera calculé au prorata temporis et s'élèvera donc à 58 333 €HT, TVA à devoir en sus.

La redevance est payable mensuellement et d'avance. Elle fera l'objet de l'émission de titres de recette adressé au Preneur dans le mois suivant la signature de la convention. Les titres de recette seront payés par le Preneur auprès de la Trésorerie Municipale de Metz dans les 30 jours suivant la date de réception.

Les sommes versées resteront acquises à l'Eurométropole de Metz.

Aucun remboursement de redevance ne sera accordé au Preneur en cas de départ anticipé.

ARTICLE 10 : RESPONSABILITE / ASSURANCE

- Le Preneur sera responsable de tous les dommages qu'il causera par l'utilisation de l'espace loué, de la voie d'accès et des autres biens relatifs à l'objet. Le Preneur sera également responsable si ces dommages sont causés par des personnes autorisées par le Preneur à utiliser l'espace loué. Le Preneur doit informer le Propriétaire, par écrit, de tout sinistre s'étant produit sur l'espace loué et qu'il aurait pu constater, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct (résultant, pour le Propriétaire, de ce sinistre) ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utiles dudit sinistre à la compagnie d'assurances du bien mis à disposition.
- Le Bailleur ne sera pas responsable des dommages causés aux véhicules ou de toute perte de véhicules ou d'équipements dans l'espace loué, sauf si ces dommages ou pertes ont été causés par la négligence ou l'omission du Bailleur qu'il appartiendra au Preneur de prouver.
- Le Preneur s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile portant sur l'espace loué.

ARTICLE 11 : CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur ne peut ni céder, ni sous-louer, ni prêter à des tiers tout ou partie de l'espace loué, sous quelque forme que ce soit et ce, même à titre gratuit et temporaire.

ARTICLE 12 : RESILIATION / CLAUSE RESOLUTOIRE

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par l'une ou l'autre des Parties, sans aucune indemnité, moyennant un préavis d'un mois par lettre recommandée avec accusé de réception. Toutefois, dans certains cas (cession totale ou partielle des parcelles, travaux engagés...), il sera possible d'y mettre fin à tout moment par simple envoi d'une lettre d'avertissement.

De plus, en cas de non-paiement d'un avis d'échéance (loyer indemnité d'occupation, charges locatives, accessoires) à son terme exact, de l'inexécution de l'une des conditions de la présente convention, ou du non-respect du règlement général du site, et un mois après un commandement de payer ou huit jours après une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant l'indication par l'Eurométropole de Metz de sa volonté d'exercer la présente clause, le présent contrat sera résilié de plein droit.

Cette résiliation s'applique sans préjudice de tous dépens ou dommages et intérêts. Les frais de procédure ou de mesures conservatoires, ainsi que de notification, seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 13 : ATTRIBUTION JURIDICTION

Tout litige né de la présente convention sera soumis à la juridiction compétente du lieu de la situation des biens.

Annexes :

- Annexe 1 : plan des espaces mis à disposition
- Annexe 2 : Règlement du Plateau de Frescaty
- Annexe 3 : voie d'accès à l'espace loué
- Annexe 4 : travaux de reprise de voirie – portion de voirie concernée
- Annexe 5 : étude historique de la pollution pyrotechnique – DEKRA Conseil HSE en date du 27 décembre 2011
- Annexe 6 : état du bien mis à disposition

Les annexes référencées ci-dessus ont été transmises via We Transfer au Preneur qui reconnaît en avoir été destinataire et en avoir pris connaissance.

Fait en deux exemplaires à Metz, le

Pour METZ METROPOLE
Pour le Président et par délégation

Pour la Société CAT France
Le Président

Le Conseiller Délégué

Pierre FACHOT
Maire de Jussy

Antoine RITZ