



DÉCISION 244 / 2025

RELATIVE A LA SIGNATURE D'UN BAIL CIVIL POUR UN LOCAL SITUE 6 RUE DU FOUR DU CLOITRE 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 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 03 juin 2023 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 »,

CONSIDERANT l'impossibilité dans certains secteurs du centre-ville de Metz d'installer des points d'apport volontaire enterrés ou aériens dans le cadre du schéma de conteneurisation des déchets,

CONSIDERANT la nécessité de disposer de locaux en hyper centre de Metz en vue d'y aménager des espaces destinés à entreposer les déchets des usagers riverains,

DÉCIDONS :

- D'accepter les termes du bail civil ci-annexé, établi par la SCI JAB, dont le siège est situé au 37 rue des Mathurins à Paris (57008), au bénéfice de Metz Métropole, aux conditions suivantes :

- Désignation du bien : espaces d'une superficie totale d'environ 126 m² situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 6 rue du Four du Cloître à Metz (57000), figurant au cadastre sous la référence section 24 n°280, et comprenant :
 - Un sas d'entrée,
 - Un dégagement,
 - Un bureau,
 - Une salle,
 - Un espace de stockage.
- Loyer : 17 388 € / an.
- Charges : provision annuelle de 880 € et prise en charge par Metz Métropole de la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL).
- Dépôt de garantie : 4 347 €.
- Durée : 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2025, soit jusqu'au 31 mars 2034, prolongeable tacitement suivant les mêmes conditions.

- De signer le bail civil précité ainsi que tout document s'y rapportant.

- De prendre en charge les frais d'agence relatifs à la commercialisation dudit local et s'élevant à 30 % HT du montant du loyer annuel soit 5 216,40 € HT, TVA à devoir en sus.

Fait à Metz, le **05 MAI 2025**

Pour le Président et par délégation
Le Conseiller Délégué

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the end.

Pierre FACHOT
Maire de Jussy

CONTRAT DE BAIL CIVIL
portant sur un local sis 6 rue du Four du Cloître à Metz

ENTRE

La Société dénommée SCI JAB, Société civile immobilière (SCI) au capital de 11 000 €, dont le siège est à Paris (75008), 37 rue des Mathurins, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 539 196 170,

Représentée par Monsieur Henri SELLEM, agissant en sa qualité de gérant, dûment habilité à signer,

ci-après désignée « Le Bailleur »

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, dûment habilité en vertu d'un arrêté de délégation en date du 3 juin 2024 et de la décision n° 244 / 2025 en date du

ci-après désignée « L'Eurométropole de Metz » ou « Le Preneur » ou « Le Locataire »

Le Bailleur et le l'Eurométropole de Metz sont ci-après désignés ensemble « Les Parties ».

PREAMBULE

L'aménagement de locaux à déchets par l'Eurométropole est prévu dans le cadre du projet de conteneurisation du centre-ville de Metz pour répondre, d'une part, aux contraintes architecturales des quartiers où toute implantation de Points d'Apport Volontaires ainsi que la circulation d'une benne à ordures ménagères s'avèrent impossibles et, d'autre part, pour laisser libre de tout équipement les quartiers hautement touristiques et économiques de la Ville.

Dans cette perspective, l'Eurométropole de Metz s'est lancée dans la recherche de locaux dans les quartiers du centre-ville où aucune solution de conteneurisation n'existait.

Ainsi, un local d'une surface approximative de 126 m², situé au sein de l'immeuble sis 6 rue du Four du Cloître à Metz, a été identifié comme répondant parfaitement aux contraintes techniques imposées par son aménagement en tant que point de collecte des déchets des usagers riverains.

Par conséquent, le présent bail civil vient définir les modalités de mise à disposition dudit local par la SCI JAB au bénéfice de l'Eurométropole de Metz.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DU BIEN :

Le bien pris à bail par l'Eurométropole de Metz se situe au sein d'un ensemble immobilier situé à Metz, 6 rue du Four du Cloître à Metz (57000), figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Adresse	Surface
24	280	9001 Place Saint Croix	43a 40ca

Un extrait du plan cadastral est annexé.

Le bien loué, d'une superficie totale d'environ 126 m², comprend :

- Un sas d'entrée
- Un dégagement
- Un bureau
- Une salle de classe
- Une salle de réunion
- Un espace de stockage

Les espaces loués constituent le lot de copropriété n°404 et représentent les 131/10000 des parties communes générales de l'immeuble.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Lieux Loués pour les avoir visités et examinés en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances.

ARTICLE 2 : DESTINATION DU BIEN

Le bien loué devra être consacré, par le Preneur, à l'exploitation d'un local devant accueillir des équipements d'intérêt collectif et de service publics et destinés notamment à être aménagés en point de stockage et de collecte des déchets des riverains, toute autre activité par le Preneur étant exclue.

ARTICLE 3 : REGIME JURIDIQUE

Les Parties sont convenues de la conclusion d'un bail régi par le Code civil.

En cela, il est bien convenu entre les Parties que le présent contrat n'est pas régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et par les dispositions non codifiées du Décret du 30 septembre 1953, portant statut des baux commerciaux.

ARTICLE 4 : DUREE

Le présent contrat prendra effet le 1^{er} avril 2025.

Il est conclu pour une durée ferme et définitive de 9 (NEUF) années consécutives à compter du 1^{er} avril 2025 soit, jusqu'au 31 mars 2034.

Toutefois, le bail sera définitif dès lors que la condition suspensive stipulée à l'article 19 du présent bail sera levée.

ARTICLE 5 : TERME DU BAIL

Au terme du bail :

- le Bailleur pourra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie extrajudiciaire, un congé avec ou sans offre de renouvellement.
- À défaut de congé par le Bailleur, le Preneur pourra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement par voie extrajudiciaire.

Sans notification par le Bailleur au Preneur, ou de notification par le Preneur au Bailleur, le Bail se prolongera alors tacitement pour une durée de neuf années entières et consécutives, aux mêmes clauses et conditions.

ARTICLE 6 : RESILIATION ANTICIPEE

- **Résiliation par le Preneur :**

Le Preneur n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation

- **Résiliation par le Bailleur**

Le Bailleur n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander la résiliation en cas d'inexécution.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est consenti et accepté tant sous les conditions édictées au Code civil que sous les usages locaux et aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

- **Usage :**

Le Locataire usera raisonnablement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Il s'engage à respecter, s'ils existent, les règlements pouvant s'appliquer au bien loué de manière que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Locataire utilisera, s'ils existent, les équipements et accessoires communs en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur s'oblige également à respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble, dont un exemplaire est annexé au présent bail.

- **Cession - Sous-location :**

Le Locataire ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit du Bailleur.

Etant ici précisé que, dans l'hypothèse d'un transfert de compétence de Metz Métropole au profit d'une nouvelle entité publique compétente, l'accord préalable du Bailleur ci-dessus mentionné ne serait pas requis.

En cas de sous-location non autorisée par le Bailleur, ce dernier pourra demander, outre la résiliation du bail, le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus.

- **Assurance :**

Le Locataire devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer le bien loué pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours des voisins, sa responsabilité civile, garanties habituellement définies par les compagnies sous le vocable « Police Multirisque Habitation ».

Il devra justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année, de manière systématique, ainsi que de l'acquit régulier des primes.

- **Visite :**

Le Bailleur pourra visiter le bien loué ou le faire visiter par toute personne dûment mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, et ce au moins deux fois par an à charge de prévenir le Locataire au moins quarante-huit heures à l'avance, et à tout moment en cas d'urgence.

Il pourra également, en vue de la vente, ou de la relocation du bien loué, le faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par les parties entre 9 et 12 heures et 14 et 18 heures. En cas de relocation, ce droit de visite ne pourra s'exercer qu'à compter des six derniers mois de location.

ARTICLE 8 : ENTRETIEN - 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 paiera ses consommations et abonnements aux différents services en usage.

Le Locataire pourra opter pour le fournisseur d'énergie de son choix.

- **Obligations du Bailleur :**

Le Bailleur ne sera tenu qu'aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, à l'exclusion de toute autre charge ou obligation d'entretien.

Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du Preneur, notamment les mises aux normes électriques, les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture, y compris celles d'entretien courant et de réparations locatives. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

- **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 8-1 : NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués.
- En cas d'accidents survenant dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et

à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

ARTICLE 9 : AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS

Le Preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Il fera son affaire personnelle des autorisations d'urbanisme à obtenir pour la réalisation de son projet (changement de destination et travaux nécessaires à la destination mentionnée ci-dessus).

Toute transformation nécessitera l'accord préalable écrit du Bailleur.

Le Bailleur autorise toutefois d'ores et déjà le Preneur à effectuer les travaux suivants :

- Dépose de l'escalier
- Réfection du dallage (mise en place d'une chape en forme de pente pour l'écoulement des eaux)
- Pose de carrelages sur sol et murs
- Menuiserie (changement de la porte d'entrée)
- Peinture
- Installation d'un sous-compteur d'eau
- Installation des équipements de vidéosurveillance et de contrôle d'accès
- Installation d'un bloc climatisation en façade

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le PRENEUR s'engage à réaliser les travaux nécessaires afin d'éviter toute mauvaise odeur pouvant se dégager des biens loués, à savoir :

- Extraction d'air avec filtre à charbon,
- Régulation de la température par climatisation pour éviter le développement des odeurs lors de fortes chaleurs,
- Nettoyage 6j/7 des locaux + 1 fois /semaine des bacs intérieur + intervention société de nettoyage en cas de besoins identifiés,
- Installation de diffuseurs surdorant industriels en cas d'odeurs avérées dans le local
- Contrat préventif de dératisation-désinsectisation-désinfection et dépigeonnage,

Le Preneur s'engage à assurer l'isolation phonique et thermique du plafond de façon à ce que les locaux d'habitation situés au-dessus des biens loués ne subissent aucune gêne à ce sujet.

Le Preneur pourra apposer sur la façade du bien loué des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

ARTICLE 10 : ETAT DES LIEUX

Le Bailleur est tenu de délivrer au Locataire le bien loué en bon état d'usage et de réparation et les équipements accessoires en bon état de fonctionnement

Le Preneur déclare avoir pu visiter le bien loué à plusieurs reprises et prendra le bien en l'état, sans recours contre le Bailleur.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les Parties par acte d'huissier aux frais du Preneur lors de la remise des clés au Preneur, ainsi que le jour de leur restitution.

ARTICLE 11 : RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le Preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il est entendu entre les Parties que la restitution du local devra être réalisée suivant les conditions suivantes aux seuls frais du Preneur :

- repose de l'escalier,
- dallage : remise en état initial (notamment en supprimant la chape en pente réalisée pour l'écoulement des eaux),
- dépose du carrelage sur les murs et remise en peinture,
- sanitaires restitués dans leur état initial,
- local restitué dans sa destination d'origine, conforme au constat d'entrée dans les lieux, y compris une éventuelle dépollution des Lieux Loués.

ARTICLE 12 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors CRL de

17.388,00 euros (DIX-SEPT-MILLE-TROIS-CENT-QUATRE-VINGT-HUIT EUROS).

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en son domicile ou siège ou en tout autre endroit indiqué par lui, le loyer, annuellement et d'avance.

Le paiement du loyer correspondant à la période du 1^{er} avril 2025 au 31 décembre 2025, soit 13 041 €, interviendra à compter seulement de la levée de la condition suspensive stipulée à l'article 19 de la présente convention.

Les loyers seront ensuite payables à compter du 1^{er} janvier de chaque année.

Le loyer sera soumis à la CRL.

Le Preneur supportera en totalité la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

ARTICLE 13 : INDEXATION DU LOYER :

De convention expresse entre les parties, il sera procédé à une révision annuelle du loyer chaque année au 01 JANVIER, et pour la première fois au 01 JANVIER 2026.

Le loyer sera indexé sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2024, soit 137,12.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement peut être formée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit électronique ou postale.

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 sera 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.

ARTICLE 14 : IMPOTS ET CHARGES

Le Preneur doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer (au prorata des tantièmes de copropriété), les charges, la taxe foncière, les prestations, taxes et dépenses de toutes natures

exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien de l'Immeuble selon la répartition suivante.

A la charge du Locataire :

Fluides :

- Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides
- Abonnement et frais des fluides

Travaux ou réparations :

- Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier.
- Les coûts d'entretien et de maintenance comprenant : les réparations de toute nature (autres que celles mentionnées à l'article 606 du code civil, qui resteront à la charge du Bailleur), les réfections et mises aux normes, même si les travaux ci-avant visés sont nécessités par la vétusté ou prescrits par l'administration ;
- Les travaux d'amélioration, de modernisation et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique
- Les dépenses visant à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'immeuble dont dépendent les Locaux
- Les dépenses de décoration des parties d'utilité collective
- Si les Lieux Loués ne comportent pas de compteur individuel d'eau, de gaz ou d'électricité le Bailleur se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location la pose d'un compteur individuel. Le Preneur aura à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'honoraires et de fourniture de conduite et de compteurs, avec tous les accessoires.
- Les honoraires techniques et les frais d'études préalables ne concernant pas les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil
- Les honoraires des architectes, des bureaux d'étude, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les ingénieurs bétons à l'exclusion de ceux liés à la réalisation des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil
- L'ensemble des diagnostics, notamment environnementaux, performance énergétique
- Le renouvellement des réseaux communs

Entretien :

- Les frais de nettoyage, d'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel
- Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation
- Les frais d'entretien des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier,
- Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des VRD, le cas échéant,
- Toutes les dépenses de fonctionnement des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier

Mise en conformité :

- Dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606 du Code Civil, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Lieux Loués et de l'Immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages.

Assurances :

- Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Lieux Loués et l'ensemble immobilier, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc.

Taxes et impôts :

- L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres.
- et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances liés à l'usage des Lieux Loués ou à l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, qui existent ou qui pourraient être

créés ultérieurement, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés.

Déchets :

- Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu

Les charges susmentionnées, non exhaustives, seront payables par le Preneur de la manière suivante :

- Le Preneur versera, chaque année et en sus du loyer, une provision pour couvrir ces charges. Cette provision annuelle, pour la première année, sera d'un montant de 880,00 euros (HUIT-CENT-QUATRE-VINGT EUROS).
- Ce montant provisionnel de charges sera révisé chaque année pour tenir compte en fonction du budget voté par l'assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 15 : MODALITES DE PAIEMENT

Le Bailleur devra déposer sur la Plateforme Chorus les appels de loyers et charges (<https://chorus-pro.gouv.fr>).

Le Locataire s'oblige à procéder au paiement des loyers et charges dans un délai de 30 jours suivant le dépôt de la facture correspondante sur la plateforme Chorus.

ARTICLE 16 : DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur, dans un délai de 15 jours à compter de la prise d'effet du bail, à titre de dépôt de garantie, une somme de 4.347,00 euros (QUATRE-MILLE-TROIS-CENT-QUARANTE-SEPT EUROS), correspondant à un (1) terme de loyer calculé sur 3 mois d'occupation, hors charges.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient alors être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables et tous accessoires, ou au paiement des indemnités d'occupation pouvant être dues par le Preneur et jusqu'à la remise des clés.

Il sera remboursé au Preneur dans les trois mois de la fin du bail ou de la remise des clés si celle-ci est postérieure à la fin du bail, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement. En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera restitué par le Bailleur au Preneur, dans un délai d'un mois, en cas de non-levée de la condition suspensive stipulée à l'article 19.

ARTICLE 17 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extrajudiciaires, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans aucune formalité judiciaire, un (1) mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet durant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de **CENT EUROS (100,00 EUR)** par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

ARTICLE 18 : CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

- **Etat des risques et pollutions :**

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Etat des Risques et Pollutions du périmètre dans lequel sont situés les Lieux Loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Lieux Loués n'ont pas fait objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques).

Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

- **Diagnostic de Performance Energétique (DPE) :**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au Locataire. Il est précisé que les résultats du DPE conservent un caractère

purement informatif et ne sauraient être opposables entre les parties. Ce diagnostic ne constitue pas une garantie de performance énergétique du bien loué.

- **Diagnostic amiante :**

→ *Diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP)*

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Lieux Loués et avoir constitué le DAPP. Le Bailleur a communiqué ce constat au Preneur qui le reconnaît. Le Preneur en fait son affaire personnelle.

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, II (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

→ *Diagnostic Technique Amiante des parties communes (DTA)*

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les Lieux Loués et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué. Le Bailleur a communiqué au Preneur qui le reconnaît la fiche récapitulative. Le Preneur en fait son affaire personnelle.

ARTICLE 19 : CONDITION SUSPENSIVE

Ce bail est soumis à la condition suspensive suivante :

- les copropriétaires de l'immeuble dont dépend le bien désigné à l'article 1 devront valider en Assemblée Générale l'extension de la destination actuelle du lot n°404 afin de l'affecter, en sus de l'usage de « local professionnel » à une destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » (sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »).

A cet effet, une Assemblée Générale Extraordinaire des copropriétaires a été convoquée le 02 avril 2025, ayant à son ordre du jour l'examen et l'approbation de la « Résolution N° 4 : Autorisation à donner à la SCI JAB propriétaire du lot n°404, d'étendre la destination des parties privatives dudit lot ».

La présente condition suspensive sera levée définitivement à l'adoption de la résolution précitée et à l'expiration du délai légal de **deux mois** suivant la notification du procès-verbal de ladite Assemblée Générale Extraordinaire aux copropriétaires, sous réserve qu'aucun recours en annulation n'ait été exercé dans ce délai.

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 : ANNEXES

Sont annexés au présent bail :

- Règlement de copropriété
- Plan du local (d'aménagement actuel)
- Plan du local (plan RCP)
- Etat des servitudes risques et d'information sur les sols
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic amiante

Fait en deux exemplaires originaux.

A Metz, le

Le Bailleur
Pour la Société SCI JAB

Henri SELLEM

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



Pierre FACHOT
Maire de Jussy