



DÉCISION n° 415 / 202

RELATIVE A LA CESSION FONCIERE D'UNE EMPRISE SITUEE SUR LA ZAC DU PARC DU TECHNOPOLE AU PROFIT DES SOCIETES CO-DEVELOPPEMENT ET INNOVATIS.LU EN VUE D'UNE IMPLANTATION D'ACTIVITE TERTIAIRE/ARTISANAT

Nous soussigné, François GROSDIDIER, Président de Metz Métropole,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

VU la Convention de Concession d'Aménagement signé le 11 septembre 2012, relative à l'aménagement de la ZAC du Parc du Technopôle et ses avenants,

VU l'article 12.2 de ladite convention stipulant qu'à l'occasion d'une cession d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, par la SAREMM, celle-ci notifie à Metz Métropole en vue de recueillir son accord les noms et qualités des attributaires, ainsi que le prix et les modalités de paiement,

VU la demande d'agrément de la Société d'Aménagement de Renouvellement de METZ METROPOLE (SAREMM) portant sur la cession d'une emprise foncière d'environ 800 m², issue d'une parcelle de plus grande importance actuellement désignée sous la référence cadastrale CI 111 au bénéfice des sociétés CO-DEVELOPPEMENT et INNOVATIS.LU, en date du 09 juillet 2025, CONSIDERANT l'intérêt pour Metz Métropole de céder cette emprise foncière pour l'implantation d'activités tertiaires et artisanales,

VU les modalités de cession suivantes :

Nom et qualité de l'acquéreur

- La société CO-DEVELOPPEMENT, sise 34 avenue André Malraux à Metz, représentée par Dominique GROSHENS, agissant en qualité de co-gérant,
- La société INNOVATIS.LU, sise 4 rue Johannes Gutenberg, L-1649 Luxembourg, représentée par Lionel CLARY, agissant en sa qualité de gérant,
- Ou toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, sous réserve de l'accord exprès de la Saremm,

Parcelle et droit à construire

- Commune de Metz
- Lot issu de la parcelle mère CI 111, d'une superficie de 800 m² (sous réserve d'arpentage),

Montant de la cession

- Le montant de la cession est fixé à 64 000,00 € HT, sur la base du prix bilan de 80 € HT / m² de terrain à bâtir, TVA en sus à régler

Modalités de paiement

- Au jour de la signature de l'avant-contrat, l'acquéreur versera, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire, une somme de 6 400,00 €, représentant 10 % du prix HT ;
- Le solde, soit 57 600,00 € HT sera payable au jour de la signature de l'acte et par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire.

DÉCIDONS :

- d'agréer les modalités de cession de l'emprise foncière telle que décrite ci-dessus, sise sur la ZAC du Parc du Technopôle au bénéfice des sociétés CO-DEVELOPPEMENT et INNOVATIS.LU pour l'implantation d'activités tertiaires et artisanales ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 2 point 2 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : « déposer la demande de permis de construire dans un délai de 4 mois à compter de la date de signature du compromis de vente » ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 2 point 3 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : « avoir terminé les travaux dans un délai maximum de 30 mois à compter de la date de démarrage des travaux ».
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 3 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : « les délais d'exécution prévus à l'article 3 seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure tel que défini à l'article 1218 du Code civil, de défaillance d'entreprises, prolongés d'une durée légale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de

réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure, de la défaillance d'entreprises et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur. Le vendeur se réserve toutefois le droit d'examiner la validité de cette preuve. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure » ;

- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 4 point B du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : « il est convenu d'appliquer un plafond desdites pénalités à hauteur de 10% du prix HT de cession » ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 4 point B du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : « la cession ne pourra plus être résolue pour non-respect du cahier des charges à compter de la production par le bénéficiaire de l'avant-contrat ou de toute personne physique ou morale s'y substituant, d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA), telle que prévu par l'article R.261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation. La Garantie Financière d'Achèvement vient ainsi, à compter de sa production, se substituer au droit à résolution de la vente de l'Aménageur » ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 5 point a du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : « l'interdiction de revente de terrains nus ne s'appliquera pas en cas d'accord exprès de la SAREMM, en cas de VEFA/BEFA ou vente à terme, et à l'expiration de la concession d'aménagement à METZ METROPOLE ou à toute personne venant à ses droits à l'effet de garantir le respect des prescriptions du cahier des charges. Cette inscription est requise jusqu'au 31 décembre 2037 » ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 8 point 4 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : « la notion d'affectation faisant l'objet du présent article répond à un objectif d'assurer la destination tertiaire/artisanat convenu entre les parties lors de la cession » ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 8 point 6 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : « cet alinéa est supprimé » ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 10 point 2 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : « les dispositions stipulées dans l'article ci-dessus dénommé ne concernent que les espaces verts donnant sur le domaine public » ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 34 alinéa 1 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : « concernant les pénalités contractuelles et forfaitaires, le versement de pénalités par l'acquéreur au vendeur en cas d'inobservation par l'acquéreur des dispositions prévues tant par le présent cahier des charges que par le PLU de la commune est plafonné à 10% du prix de cession HT » ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 40 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : « les dispositions de l'article ci-dessus nommé ne concernent que les espaces verts donnant sur le domaine public » ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 41 point 2 et 41 point 3 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : « les inscriptions de droit à la résolution de la vente et de restriction au droit de disposer qui seront prises au livre foncier en garantie du respect par l'ACQUEREUR du cahier des charges, auront effet jusqu'à la production par l'ACQUEREUR d'une Garantie Financière d'Achèvement prévue à l'article R261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation ».

Fait à Metz, le 15 JUL. 2025

Le Président



François GROSDIDIER
Maire de Metz
Conseiller régional du Grand Est
Membre Honoraire du Parlement

Plan de situation



AVENANT

AU CCCT APPROUVE PAR LE PRESIDENT DE METZ METROPOLE LE 20 JUILLET 2017 CONCERNANT LA ZAC DU PARC DU TECHNOPOLE

Article 1 : En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC du Parc du Technopole approuvé le 20 juillet 2017, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Nom de l'acquéreur	CO-DEVELOPPEMENT et INNOVATIS
Adresse du terrain cédé	Lieudit Les Portions - METZ
Secteur au PLU Secteur au PLU i	1 AUT 1AUX (cf extrait plan)
Référence cadastrale	L'emprise sera issue d'une plus grande parcelle : Section CI Parcelle n° 111
Superficie des Lots	800 m ²
Nature du programme	Activités tertiaire et artisanale

Article 2 : Les autres clauses du CCCT de la ZAC du Parc du Technopole demeurent inchangées à l'exception des présentes :

TITRE I – PRESCRIPTIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Article 2 – DELAIS D'EXECUTION – points 2 et 3

Point 2 : « déposer la demande de permis de construire en Mairie de Metz, dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromis de vente. »

Par dérogation au présent article, « déposer la demande de permis de construire dans un délai de 4 mois à compter de la date de signature du compromis de vente. »

Point 3 : « avoir terminé les travaux dans un délai maximum de 24 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique. »

« L'exécution de cette condition sera constatée par la présentation d'une déclaration d'achèvement et de conformité de la construction délivrée par l'architecte sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'Aménageur »

Par dérogation au présent article, « avoir terminé les travaux dans un délai maximum de 30 mois à compter de la date de démarrage des travaux.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux délivrée par l'architecte sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur. »

Article 3 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

« Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur. Le vendeur se réserve toutefois le droit d'examiner la validité de cette preuve. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure. »

Par dérogation au présent article. « Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure tel que défini à l'article 1218 du Code civil, de défaillance d'entreprises, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure, de la défaillance d'entreprises et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur. Le vendeur se réserve toutefois le droit d'examiner la validité de cette preuve. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure. »

Article 4 – RESOLUTION DE LA VENTE ET DOMMAGES-INTERETS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS IMPARTIS A L'ACQUEREUR EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE SES BATIMENTS

A- Dommages intérieurs

« La pénalité contractuelle et forfaitaire est prévue aux articles 33 et 34 ci-après »

Par dérogation au présent article et aux articles 33 et 34 ci-après : « Il est convenu d'appliquer un plafond desdites pénalités à hauteur de 10 % du prix HT de cession. »

B- Résolution de la vente

« En cas d'inexécution de l'acquéreur, le vendeur notifiera, par recommandé avec accusé réception à l'acquéreur défaillant, ladite résolution de plein droit de la vente, en le mettant en demeure de régulariser, sous astreinte, l'acte notarié portant retour de la propriété du terrain au vendeur.

En cas de non intervention de cet acte dans un délai d'un mois à compter de cette notification, le vendeur notifiera à l'acquéreur défaillant par acte d'huissier, sa décision de poursuivre en justice cette résolution de plein droit.

En contrepartie, l'acquéreur aura droit à une indemnité de résolution calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux par l'acquéreur, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 30 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires,*
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée ou diminuée d'une somme égale au montant de la plus-value ou moins-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés.*

La plus-value visée au paragraphe précédent sera fixée par voie d'expertise contradictoire, un expert pourra être choisi par chacune des parties, ou à défaut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête du vendeur.

Si les travaux réalisés entraînent une dépréciation de la valeur intrinsèque du terrain, l'indemnité de résolution ci-dessus définie serait diminuée du montant de cette dépréciation qui sera fixée par voie d'expertise effectuée dans les mêmes conditions que celles prévues pour la détermination de la plus-value.

Tous les frais de quelque nature que ce soit résultant de la procédure de la vente ou de l'expertise appelée à déterminer le montant de plus-value ou de la dépréciation visée au présent article seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du fait de l'acquéreur défaillant seront reportés en moins-value sur l'indemnité de résolution.

Le règlement de l'indemnité de résolution due à l'acquéreur aux termes du présent article se fera par un seul versement, après déduction éventuelle des dommages-intérêts dus par ledit acquéreur. Ce versement interviendra dans un délai de trois mois de calendrier à compter de la résolution de la vente ou, le cas échéant, de la décision définitive fixant le montant de la plus-value ou de la dépréciation résultant des travaux effectués par l'acquéreur. »

Par dérogation au présent article, « la cession ne pourra plus être résolue pour non-respect du cahier des charges à compter de la production par le bénéficiaire de l'avant-contrat ou de toute personne physique ou morale s'y substituant, d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA), telle que prévu par l'article R.261-21 du Code de la Construction et de l'Habitation. La Garantie Financière d'Achèvement vient ainsi, à compter de sa production, se substituer au droit à résolution de la vente de l'Aménageur. »

Article 5 – VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES – Point a

Point a : « *le propriétaire ne pourra pas mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, d'une part avant l'achèvement de la totalité des travaux, d'autre part, avant d'avoir acquitté intégralement le prix d'acquisition et sans avoir, au moins trois mois de calendrier à l'avance, avisé le vendeur qui devra agréer le nouvel acquéreur avant que la vente n'ait lieu.*

Le vendeur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient revendus à un sous-acquéreur désigné ou agréé par le vendeur.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 4 ci-avant pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu toutefois à la déduction de 30 % visée audit article, étant précisé que la base de calcul du prix initial sera actualisée en fonction de la variation de l'indice du prix de la construction.

En cas de vente à un sous-acquéreur agréé ou désigné par le vendeur, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celle visées ci-dessus. »

Par dérogation au présent article, l'interdiction de revente de terrains nus ne s'appliquera pas en cas d'accord exprès de la SAREMM, en cas de VEFA/BEFA ou vente à terme, et à l'expiration de la concession d'aménagement à METZ METROPOLE ou à toute personne venant à ses droits à l'effet de garantir le respect des prescriptions du cahier des charges, Cette inscription est requise jusqu'au 31 décembre 2037.

Article 8 – AFFECTATION ET UTILISATION DU TERRAIN CEDE

« Lors de sa demande d'acquisition, l'acquéreur devra faire connaître au vendeur l'affectation des bâtiments qu'il envisage d'édifier.

L'acquéreur s'engage à respecter l'affectation des terrains équipés par les soins du vendeur, telle qu'il l'a fait connaître au moment de l'acquisition de son lot.

Tout manquement à cette disposition pourra être sanctionné par l'annulation de la cession. L'indemnité de résolution serait, dans cette éventualité, fixée dans les conditions précisées à l'article 4 ci-avant.

De même, l'acquéreur s'engage à obliger d'éventuels sous-acquéreurs de tout ou partie desdits terrains à respecter l'affectation et la destination initiales de son terrain. En vue de garantir au vendeur l'exécution de cette obligation, l'acquéreur sera de plein droit caution solidaire à cet égard du vendeur de l'exécution des engagements pris à cet égard par le sous-acquéreur bénéficiaire d'une éventuelle sous-cession.

Après l'achèvement des bâtiments, l'acquéreur, ses ayants droit ou ses sous-acquéreurs seront tenus de ne pas modifier l'affectation des terrains et bâtiments édifiés sans en avoir préalablement avisé le vendeur au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec A.R. Ladite lettre devra préciser les motifs du projet de modification de l'affectation. Le vendeur pourra s'opposer à toute modification qui lui paraîtrait non justifiée en faisant connaître son refus dans un délai de trois mois de calendrier à compter de la notification faite par l'acquéreur ou ses ayants droit, sans que ce dernier puisse prétendre passer outre à un tel refus ou prétendre à une quelconque indemnité du fait de ce refus.

Le vendeur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai de trois mois, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois de calendrier et ne soit effectué que si, durant ce délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble des fonds s'engageant à maintenir l'affectation ; le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

Tout projet de location de tout ou partie du bâtiment sera soumis à l'agrément de la collectivité concédante et ce à chaque changement de locataire.

Si l'acquéreur passait outre le refus du vendeur, il devra à ceux-ci une indemnité égale à 10 % de la valeur de l'ensemble immobilier, objet du présent cahier des charges, composé du terrain et des constructions réalisées, à moins que le vendeur préfère saisir le juge compétent pour faire condamner sous astreinte l'acquéreur à rétablir l'affectation d'origine

Afin de garantir l'affectation et la destination des terrains cédés, une restriction au droit de disposer et d'user sera inscrite au livre foncier. »

Point 4 : « *Après l'achèvement des bâtiments, l'acquéreur, ses ayants droit ou ses sous-acquéreurs seront tenus de ne pas modifier l'affectation des terrains et bâtiments édifiés sans en avoir préalablement avisé le vendeur au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec A.R. »*

Précision ici faite que la notion d'« affectation » faisant l'objet du présent article répond à un objectif d'assurer la destination tertiaire/artisanat convenu entre les parties lors de la cession.

Point 6 : « *Tout projet de location de tout ou partie du bâtiment sera soumis à l'agrément de la collectivité concédante et ce à chaque changement de locataire.* »

cahier des charges, auront effet jusqu'à la production par l'ACQUEREUR d'une garantie financière d'achèvement prévue à l'article R261-21 du code de la construction et de l'habitation.

Lu et approuvé

A METZ , le 15 JUIL. 2025

 François GROSIDIER

Le Président

Président