



DÉCISION 610 / 2025

RELATIVE A LA SIGNATURE D'UN BAIL CIVIL POUR UN LOCAL SITUE 34 EN CHAPLERUE 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 Monsieur _____, domicilié à Metz (57000), au bénéfice de Metz Métropole, aux conditions suivantes :
 - Désignation du bien : local d'environ 70 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 34 En Chaplerue à Metz (57000), sur la parcelle cadastrée section 37 n°207 (02a 57ca).
 - Loyer : 33.600 € HT / an, TVA en vigueur à devoir en sus.
 - Charges : remboursement de la taxe foncière auprès du Bailleur au prorata de la surface louée.
 - Durée : 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} septembre 2025, soit jusqu'au 31 août 2034, prolongeable tacitement suivant les mêmes conditions.
- De signer le bail civil précité ainsi que tout document s'y rapportant.

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

Fait à Metz, le **9 OCT. 2025**

Pour le Président et par délégation
Le Conseiller Délégué

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, elongated shape.

Pierre FACHOT
Maire de Jussy

CONTRAT DE BAIL CIVIL
portant sur un local sis 34 En Chaplerue à Metz

ENTRE

Monsieur _____, demeurant _____ à Metz (57000), agissant en sa qualité de propriétaire, 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, en vertu d'un arrêté de délégation en date du 03 juin 2024 et de la décision n° 610 / 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 70 m², situé au sein de l'immeuble sis 34 En Chaplerue 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 Monsieur _____ 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 rez-de-chaussée de l'immeuble situé 34 En Chaplerue à Metz (57000), figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Adresse	Surface
37	207	34 en Chaplerue	02a 57ca

Un extrait du plan cadastral est annexé.

Le bien loué, d'une superficie d'environ 70 m², est extrait du volume B de l'immeuble précité (cf. annexes 1 et 2).

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 ont convenu 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 du Commerce et par les dispositions non codifiées du Décret du 30 septembre 1953, portant statut des baux commerciaux.

Le présent contrat est un bail civil régi par les articles 1713 à 1778 du Code civil.

ARTICLE 4 : DUREE

Le contrat est conclu pour une durée ferme et définitive de 9 (NEUF) années consécutives à compter du 1er septembre 2025, qui prendra fin le 31 août 2034.

La première de ces dates est la « date d'effet » du bail au sens du présent contrat.

ARTICLE 5 : TERME DU BAIL

Au terme du bail, à défaut de notification, par le Bailleur au Preneur, d'un congé avec ou sans offre de renouvellement, ou de notification, par le Preneur au Bailleur d'un congé ou d'une demande de renouvellement du bail, le bail se prolonge alors tacitement pour une durée indéterminée, aux mêmes clauses et conditions.

ARTICLE 6 : RESILIATION ANTICIPEE

- **Résiliation par le Preneur :**

Le Preneur 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 en recommandé avec avis de réception au moins SIX (6) 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 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.

- **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.

Il ne pourra pas opter pour un autre fournisseur d'énergie que celui déjà choisi par le Bailleur.

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

Le Locataire fera ramoner les cheminées en service, s'il en existe, au moins une fois par an à ses frais et devra en justifier au Bailleur chaque année et lors de son départ des lieux, ces décrets ne visant pas le ramonage en tant que tel.

Le Locataire s'engage à laisser l'accès libre au local situé au sous-sol de manière à ce que l'exploitant dudit local puisse exploiter pleinement son emplacement de terrasse.

- **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 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 :

- Montage d'une cloison séparant le local pris à bail de l'ancienne réserve située à l'étage
- Création d'une sortie de secours pour le local situé en sous-sol
- Installation d'un sous-compteur d'eau
- 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 des équipements de vidéosurveillance et de contrôle d'accès.

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
- Contrat préventif de dératisation-désinsectisation-désinfection et dé pigeonnage,

Le Preneur s'engage également et à assurer l'isolation phonique et thermique du plafond de façon à ce que les locaux 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

L'Eurométropole de Metz 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 lors de l'entrée dans les locaux par le Preneur ainsi que le jour de la 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.

ARTICLE 12 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges de 33.600 euros hors taxes (TRENTÉ-TROIS MILLE SIX CENTS EUROS HORS TAXES), TVA en vigueur à devoir en sus, payable annuellement et d'avance.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail.

Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera 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 à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du Preneur.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel de référence des loyers 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 2^{ème} trimestre de l'année 2025, soit 146,68.

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

La demande de réajustement peut être formée par lettre recommandée avec accusé de réception, 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 présent bail est exempt de toute charge, à l'exception toutefois du remboursement par le Preneur à la première demande du prorata de taxe foncière qui sera déterminée suivant la superficie du bien loué au sein du lot B.

ARTICLE 15 : MODALITES DE PAIEMENT

Le Bailleur devra déposer sur la Plateforme Chorus les appels de loyers (<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

Il est convenu entre les Parties qu'aucun dépôt de garantie ne serait versé par le Preneur.

ARTICLE 17 : CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le Locataire au titre du loyer ou des charges récupérables et TROIS (3) mois après un commandement de payer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit s'il s'agit du défaut de paiement des loyers et des charges ou du non-versement du dépôt de garantie s'il en est stipulé un.

ARTICLE 18 : DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Amiante

Un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris

les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Le Bailleur déclare avoir fait établir par N2A Expertises en date du 6 décembre 2017 un diagnostic Technique Amiante pour le bien sis 34 en Chaplerue à Metz. Une copie dudit diagnostic est annexée (annexe 3) au présent bail.

Termites

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution). En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

Un diagnostic établi par 06 décembre 2017 est annexé dans le Dossier Technique Immobilier en annexe 3.

Liste des travaux de rénovation énergétique que le locataire peut réaliser

Par exception au principe d'accord expresse du propriétaire pour tous travaux de transformation sur son bien mis en location, l'article 163 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 instaure un régime dérogatoire d'autorisation tacite du Bailleur pour certains travaux de rénovation énergétique, réalisés aux frais du Locataire.

Conformément aux dispositions du décret 2022-1026 du 20 juillet 2022, fixant les modalités de mise en œuvre du régime, le Locataire notifiera au Bailleur, en vue d'obtenir son accord, par lettre recommandée avec avis de réception, les transformations envisagées, leurs conditions de réalisation, ainsi que l'entreprise chargée de les exécuter.

A défaut de réponse du Bailleur dans les deux mois suivant la réception de la demande, le silence gardé vaudra accord tacite. Ainsi, au terme du bail, il ne pourra être exigé la remise en état des lieux.

Le Locataire devra en outre attester au Bailleur, deux mois après la fin des travaux, que les travaux de transformation annoncés ont été correctement réalisés par l'entreprise choisie.

Ledit décret indique que les travaux de rénovation énergétique concernés sont les suivants :

- l'isolation des planchers bas,
- l'isolation des combles et des plafonds de combles,
- le remplacement des menuiseries extérieures,
- la protection solaire des parois vitrées ou opaques,
- l'installation ou remplacement d'un système de ventilation,
- l'installation ou remplacement d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

Sont exclus de cette liste, les travaux affectant les parties communes ou les éléments d'équipement communs, ainsi que les travaux affectant la structure du bâtiment, son aspect extérieur, modifiant sa destination ou soumis à formalité au titre du livre IV du Code de l'urbanisme.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodrômes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en **zone 1**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Le **Bailleur** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé au document NOTARISQUES.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Une copie du rapport de risques GEORISQUES édité en date du 5 septembre 2025 est annexé au document.

- **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 (annexe 3).

- **Diagnostic amiante :**

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.

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 :

- Annexe 1 : plan de situation du bien
- Annexe 2 : plan du local mis à disposition
- Annexe 3 : Dossier Technique Immobilier établi le 6 décembre 2017 par N2A Expertises

Fait en deux exemplaires originaux.

A Metz, le

Le Bailleur

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



Pierre FACHOT
Maire de Jussy

PLAN DE SITUATION

34 en Chaplerue à Metz

Local mis à disposition de l'Eurométropole de Metz

