



DÉCISION n° 625 / 2025

RELATIVE A LA CESSION FONCIERE DU LOT N° 7 SUR LE SITE DE LA ZAC DU QUARTIER DE L'AMPHITHEATRE AU PROFIT DE LA SOCIETE DEMATHIEU & BARD IMMOBILIER EN VUE D'ACCUEILLIR UN PROGRAMME D'HABITAT ET D'ACTIVITE TERTIAIRE

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 20 décembre 2004, relative à l'aménagement de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre et ses avenants,

VU l'article 14.2 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 Métropole (SAREMM) portant sur la cession d'une emprise foncière d'environ 3 917 m² au bénéfice de la Société DEMATHIEU & BARD IMMOBILIER en date du 7 octobre 2025,

CONSIDERANT l'intérêt pour Metz Métropole de céder cette emprise foncière pour la construction d'un ensemble d'habitat et d'activité tertiaire,

VU les modalités de cession du lot n° 7 suivantes :

Acquéreurs

- DEMATHIEU & BARD IMMOBILIER, représentée par M. Joël VUILLAUME, agissant en sa qualité de Directeur Territorial de ladite Société, dument habilité à l'effet des présentes ou de toute autre société qui pourrait s'y substituer (sous réserve de l'accord express de la SAREMM)

Parcelle et droit à construire

- Commune de Metz
- Lot n° 7, d'une superficie de 3 917 m²

Montant de la cession

- Le prix plancher de la cession du lot 7 s'élève à 3 020 000 € HT correspondant à un programme de 9 000 m² de surface de plancher maximale (avec tolérance de + 5%), répartie en surface de bureaux et de logements dont :
 - ✓ 5 500 m² de surface de plancher bureaux ;
 - ✓ 3 500 m² de surface de plancher de logements.
- Sur la base de la programmation et des surfaces de plancher projetées, le montant du prix de cession est évalué comme suit :
 - ✓ Programmation de bureaux : 5 500 m² x 250 € HT/m² de surface de plancher soit 1 375 000 € HT
 - ✓ Programmation de logements libres : 3 500 m² x 360 € HT/m² de surface de plancher, soit 1 260 000 € HT
 - ✓ Total du prix de cession : 2 635 000 € HT
- Cependant, l'opérateur a revalorisé la charge foncière et consent à payer un prix plancher minimum garanti à la SAREMM de 3 020 000 € HT, TVA en sus.

Modalités de paiement

- Au jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, l'acquéreur versera, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire, une somme de 302 000,00 €, représentant 10 % du prix HT ;
- Le solde, soit 2 718 000 € sera payable au jour de la signature de l'acte et par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire.

- La TVA sera calculée en fonction du taux applicable au moment de la signature de l'acte authentique.

DÉCIDONS :

- d'agréer les modalités de cession du lot n° 7 de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre au bénéfice de la société DEMATHIEU & BARD IMMOBILIER, pour la construction d'un ensemble d'habitat et d'activité tertiaire ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 7 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : les objets de valeurs historiques, archéologiques ou artistiques se trouvant dans le sol sont exclus de la présente vente. Si le BENEFCIAIRE ou l'entrepreneur chargé par ce dernier des travaux de terrassement, trouvait de tels objets, il devrait en aviser sans délai le SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE DE LORRAINE soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines encourues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 15 points 2 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : la demande de permis de construire complète sera déposée dans un délai de 4 mois à compter de la date de signature de la promesse unilatérale de vente ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 15 point 3 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : le constructeur s'engage à entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 15 point 4 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : le constructeur s'engage à avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 mois à compter de la date de la signature de l'acte authentique de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'Aménageur de la preuve de dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et Conformité des Travaux auprès de la mairie ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 16 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : les parties conviennent que le délai prévu pour l'achèvement des travaux de construction sera, si son inobservation est due aux événements ci-après limitativement énoncés, prorogé d'une durée égale à celle pendant laquelle le BENEFCIAIRE aura été dans l'impossibilité de remplir ses obligations. Seront considérées comme des causes légitimes de suspension de délai :
 - ✓ tout cas de force majeure tel que défini par l'article 1218 du code civil ;
 - ✓ les retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produire quand-même tous ses effets), sauf si ces causes de retards résultent de la faute du BENEFCIAIRE.
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 21 point 2 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : chaque projet de construction et d'aménagement de ses abords devra non seulement respecter le règlement d'urbanisme local en vigueur, mais également les prescriptions architecturales et urbaines applicables à la ZAC (CPAUPE, fiche de lot). Il devra être préalablement soumis à la SAREMM, en sa qualité d'aménageur et ainsi obtenir l'avis favorable de l'architecte coordinateur de la ZAC, le tout en coordination avec les services de la Ville de Metz et l'Eurométropole de Metz ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 25 alinéa 2 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) : les parties pourront décider de la constitution ou non d'une association syndicale libre ;
- d'accorder la dérogation stipulée à l'article 28 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 BENEFCIAIRE de l'avant-contrat ou de toute personne physique ou morale s'y substituant, d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) au bénéfice de l'aménageur, telle que prévue 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 37 alinéa 2 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 auront effet jusqu'à la production par l'Acquéreur d'une garantie financière d'achèvement au bénéfice de l'Aménageur telle que prévue à l'article R.261-21 du code de la construction et de l'habitation.

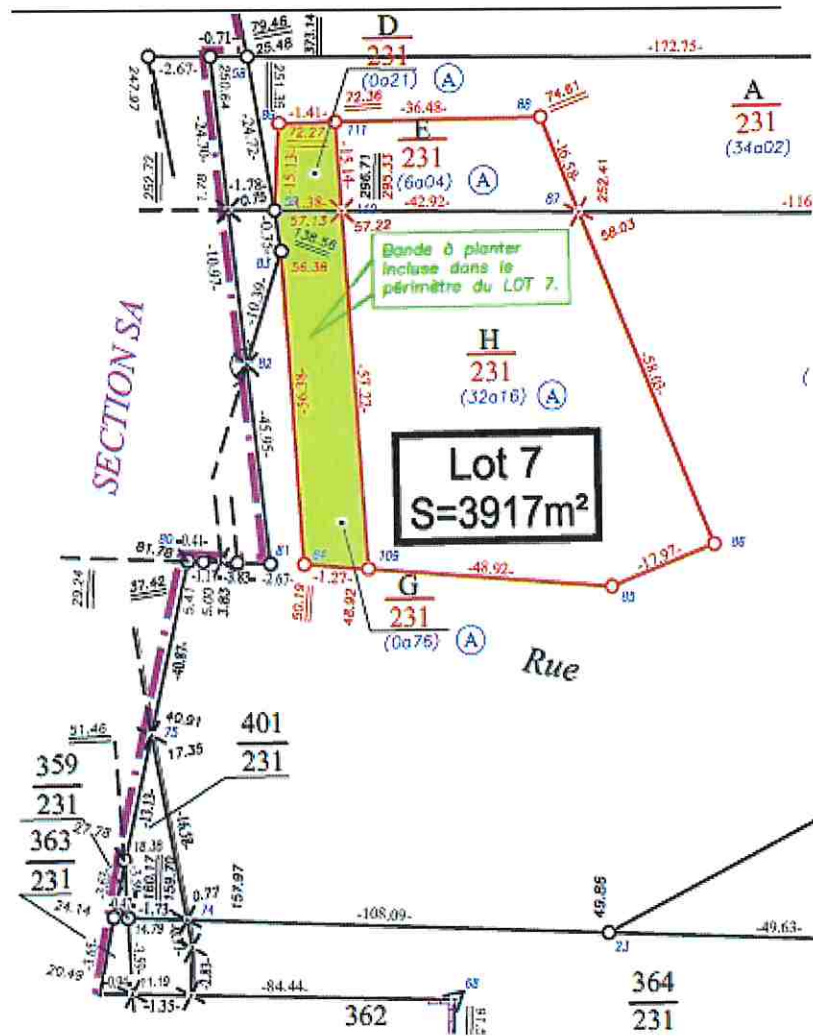
Fait à Metz, le **16 OCT. 2025**

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a vertical stroke and a loop, crossing the horizontal stroke.

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

Plan de situation



AVENANT

AU CCCT SIGNE PAR LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « METZ
METROPOLE », LE 13 JUILLET 2006,
CONCERNANT LA ZAC DU QUARTIER DE L'AMPHITHEATRE A METZ

la Communauté d'Agglomération « METZ METROPOLE » a été substituée par METZ METROPOLE, puis par l'EUROMETROPOLE.

Article 1 : En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre à METZ signé le 13 juillet 2006, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Nom des acquéreurs	DEMATHIEU BARD IMMOBILIER (Ou toute société pouvant s'y substituer sous réserve de l'accord express de la SAREMM)
Adresse du terrain cédé	ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre à METZ - Lot 7 Rue Jacques Chirac - METZ
Secteur au PLU	Zone 1AU7
Référence cadastrale	Section SB n°388 D / SB n°402 G / SB n°402 H / SB n°388 E
Superficie de la parcelle	Environ 3 917 m ²
Surface de plancher	9 000 m ² maximale (avec tolérance +5%)
Nature du programme	Habitat et tertiaire

Article 2 : Les autres clauses du CCCT de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre à METZ demeurent inchangées à l'exception des présentes :

- **Article 7 – TROUVAILLES DE VALEUR HISTORIQUE, ARCHEOLOGIQUE OU ARTISTIQUE**

« Les objets de valeur historiques, archéologiques ou artistique trouvés dans le sol seront exclus de la vente et resteront propriété intégrale de la CA2M. En cas de découverte de tels objets, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra en aviser la SAREMM et la CA2M ».

Par dérogation au présent article : Les objets de valeurs historiques, archéologiques ou artistiques se trouvant

dans le sol sont exclus de la présente vente.

Si le BENEFICIAIRE ou l'entrepreneur chargé par ce dernier des travaux de terrassement, trouvait de tels objets, il devrait en aviser sans délai, le SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE DE LORRAINE soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines encourues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal.

- Article 15 – DELAIS D'EXECUTION – points 2 et 3

Point 2 : « déposer la demande de permis de construire de la totalité ou d'une première tranche des bâtiments autorisés par le PAZ, dans un délai de six mois à compter de la signature de la promesse de vente ou de location. »

Par dérogation au présent article, la demande de permis de construire complète sera déposée dans un délai de 4 mois à compter de la date de signature de la promesse unilatérale de vente.

Point 3 « Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la délivrance du permis de construire ».

Par dérogation au présent article, le constructeur s'engage à entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Point 4 « Avoir terminé les travaux de chaque tranche dans un délai maximum de 24 mois à compter de la date de début de travaux de la tranche considérée. »

Par dérogation au présent article, le constructeur s'engage à avoir réalisé les constructions dans un délai de 30 mois à compter de la date de la signature de l'acte authentique de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'Aménageur de la preuve de dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux auprès de la mairie.

- Article 16 - 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.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'Acquéreur dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux prêts aidés de l'Etat pour la location (PLA). Mais, dans ce cas, l'acquéreur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglé aux échéances fixées dans l'acte, sans préjudice d'une éventuelle indexation ».

Par dérogation au présent article : Les parties conviennent que le délai prévu pour l'achèvement des travaux de construction sera, si son inobservation est due aux événements ci-après limitativement énoncés, prorogé d'une durée égale à celle pendant laquelle le BENEFICIAIRE aura été dans l'impossibilité de remplir ses obligations. Seront considérées comme des causes légitimes de suspension de délai :

- tout cas de force majeure tel que défini par l'article 1218 code civil;
- les retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même

tous ses effets), sauf si ces causes de retards résultent de la faute du BENEFICIAIRE.

La preuve des causes légitimes de suspension de délai, ainsi que la preuve de la durée de l'empêchement qui en aura résulté pour le BENEFICIAIRE, seront à la charge de ce dernier, et seront suffisamment rapportées par les attestations dressées par le maître d'œuvre en charge de la direction des travaux, accompagnées de la justification des événements invoqués et adressés au VENDEUR dans les soixante (60) jours de la survenance de l'évènement par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est spécialement convenu entre les parties que l'une ou l'autre pourra provoquer une réunion de mise au point sur le bon avancement des travaux de construction de même en cas de survenance d'un événement imprévu et ne figurant pas dans la liste ci-dessus. Etant entendu que les parties pourront à cette occasion convenir, si cela est légitime, d'une prorogation de délai d'exécution.

- Article 21 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET RECOMMANDATIONS PARTICULIERES - Point 2 - Règles de construction et d'aménagement

2. Règles de construction et d'aménagement

« Chaque projet de construction et d'aménagement de ses abords devra non seulement respecter de manière obligatoire le règlement d'urbanisme de la ZAC, mais aussi faire l'objet d'un agrément de l'architecte - urbaniste de la zone et de ses bureaux d'études, ainsi que de la Commission Municipale d'Urbanisme (CMU) de la Ville de Metz, y compris en matière d'espaces verts et de plantations, de clôtures, de stationnement privatif sur rue, ainsi que de nature de matériaux et de couleurs ».

Par dérogation au présent article, chaque projet de construction et d'aménagement de ses abords devra non seulement respecter le règlement d'urbanisme local en vigueur, mais également les prescriptions architecturales et urbaines applicables à la ZAC (CPAUPE, Fiche de lot). Il devra être préalablement soumis à la SAREMM, en sa qualité d'aménageur et ainsi obtenir l'avis favorable de l'architecte coordinateur de la ZAC, le tout en coordination avec les services de la Ville de Metz et l'Eurométropole de Metz.

- Article 25 - REMISE DES OUVRAGES A LA COLLECTIVITE – Alinéa 2

« Pour ces emprises, l'acquéreur s'engage à créer dans les six mois suivant la date de l'acte de vente, une Association Syndicale chargée de leur entretien et de leur gestion (article 33) ».

Par dérogation au présent article, les parties pourront décider de la constitution ou non d'une association syndicale libre.

- Article 28 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

2. Résolution de la vente ou de la location

« La cession ou la location pourra être résolue de plein droit par décision de la SAREMM, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés au paragraphe ci-dessus ou de manquement à l'une des obligations résultant du présent cahier des charges et de l'acte de vente ou de leurs annexes.

La cession ou la location pourra également être résolue de plein droit par décision de la SAREMM, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions de prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges, de l'acte de cession ou de location, ou de leurs annexes.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

Si la résolution intervient avant le commencement de tout travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession du terrain, déduction faite d'une somme égale au préjudice subi par la SAREMM qui ne pourra être inférieure à 10% du prix de cession.

Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SAREMM pouvant être la Direction des Services Fiscaux, Affaires Foncières et Domaniales, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SAREMM.

En cas de réalisation des constructions par tranche, la résolution de la vente ne pourra porter que sur la partie des terrains non utilisée dans les délais fixés.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et droits hypothécaires ayant grevé l'immeuble de chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ».

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) au bénéfice de l'aménageur, 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 37 – INSCRIPTION AU LIVRE FONCIER – Alinéa 2

« Pour garantir la SAREMM contre éventuelles inobservances des applications découlant, notamment du présent cahier des charges, l'Acquéreur consentira, à ses frais, à l'inscription au livre foncier de l'action résolutoire et du privilège du vendeur ».

Par dérogation au présent article, les inscriptions de droit à la résolution de la vente et de restriction au droit de disposer auront effet jusqu'à la production par l'Acquéreur d'une garantie financière d'achèvement au bénéfice de l'aménageur prévue à l'article R261-21 du code de la construction et de l'habitation.

Lu et approuvé

A **METZ**, le **16 OCT. 2025**

Le Président



François GROSDIDIER