



DÉCISION n° 46 / 2026

RELATIVE A LA SUBSTITUTION DE LA SOCIETE DELTA PROMOTION PAR LA SOCIETE SCCV L'IMPERIAL, DANS LE CADRE DE LA CESSION DU LOT N° 3 SUR LE SITE DE LA ZAC DU QUARTIER DE L'AMPHITHEATRE

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 modificatif de la Société d'Aménagement de Renouvellement de Metz Métropole (SAREMM) portant sur la substitution de la société DELTA PROMOTION, portant changement de dénomination sociale en la SAS LINGENHELD IMMOBILIER, par la SCCV L'IMPERIAL, en date du 16 janvier 2026,

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° 3 suivantes :

Acquéreurs

- SCCV L'IMPERIAL, Société Civile de Construction Vente, au capital de 1 000,00 € ayant son siège social au 9 rue Saint Léon IX – 57850 DABO, identifiée au SIREN sous le numéro 993 276 930 et régulièrement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz, représentée par son gérant, la SAS LINGENHELD IMMOBILIER
- Ou toute personne physique ou morale qui pourrait s'y substituer (sous réserve de l'accord express de la SAREMM)

Parcelle et droit à construire

- Commune de Metz
- Lot n° 3, d'une superficie de 2 885 m²

Montant de la cession

- Les conditions financières restent inchangées conformément à l'agrément de cession du 10 décembre 2024

Modalités de paiement

- Les modalités de paiement restent inchangées conformément à l'agrément de cession du 10 décembre 2024

DÉCIDONS :

- d'agréer la substitution de la société DELTA PROMOTION, portant changement de dénomination sociale en la SAS LINGENHELD IMMOBILIER, par la SCCV L'IMPERIAL, pour l'acquisition du lot 3 d'une contenance de 2 885 m² de surface de terrain, destiné à accueillir un programme de 7 610 m² maximum de surface de plancher (avec une tolérance de + 5%) sise sur le site de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre à METZ ;

- d'accorder les dérogations stipulées dans l'avenant au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT), joint en annexe.

Fait à Metz, le 27 JAN. 2025

Le Président



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

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	SCCV L'IMPERIAL Ou de toute personne physique ou morale s'y substituant (sous réserve de l'accord express de la SAREMM)
Adresse du terrain cédé	ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre à METZ - Lot 3 Rue des Messageries
Secteurs au PLU	1AUA2
Référence cadastrale	Section SB 412 Section SB 420
Superficie de la parcelle	2 885 m ²
Surface de plancher	7 779 m ²
Nature du programme	Immeuble de logements

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 5 – DELIMITATION DES LOTS - alinéa 3

« La SAREMM ne garantissant pas la qualité du sol ni du sous-sol, l'acquéreur prendra les terrains dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente et ne pourra en aucun cas et sous quelque prétexte que ce soit, prétendre au versement par la SAREMM d'une indemnité ou à une diminution du prix de vente même pour vices apparents ou cachés ou pour une erreur de contenance, la différence entre la contenance réelle et celle exprimée, excédât-elle 1/20^e, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur ».

Par dérogation au présent article : Compte tenu du projet de construction du BENEFCIAIRE et notamment de son intention de destiner les biens à un usage d'habitation, il est convenu entre les parties, que le Bénéficiaire puisse réaliser des études complémentaires, à effectuer entre la signature de l'avant-contrat et l'acte réitératif, afin de déterminer l'existence potentielle de pollutions rendant incompatibles le terrain et la destination d'habitat prévue par les autorisations d'urbanisme à obtenir.

A cet égard et dans l'hypothèse où le coût des travaux nécessaires pour enrayer cette pollution serait incompatible avec le coût actuel prévisionnel de l'opération, les parties conviennent de se revoir pour conclure un nouvel accord. A défaut, d'accord, l'avant-contrat sera considéré comme nul et non-avenue.

- **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 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.

- **Article 9 – VENTE – LOCATION – PARTAGE DES TERRAINS CEDES OU LOUES - Alinéas 1 à 9**

Alinéa 1 *« Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation du programme de construction prévu à l'acte de cession ou de location, sous réserve d'avoir avisé la SAREMM au moins 4 (quatre) mois à l'avance ».*

Alinéa 2 *« Dans le cas où la cession interviendrait avant réalisation du programme de construction, il devra en aviser la SAREMM au moins 4 (quatre) mois à l'avance et celle-ci pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle ».*

Alinéa 3 *« Tout morcellement des terrains vendus, quelle qu'en soit la cause, même après réalisation des travaux prévus, sera soumis à autorisation préalable de la SAREMM ».*

Alinéa 4 *« Celle-ci, pourra également exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur désigné par elle ».*

Alinéa 5 *« En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution visée à l'article 28.2, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné par la SAREMM de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SAREMM pourra exiger que le prix de cession soit fixé dans les mêmes conditions ».*

Par dérogation au présent article et à ses alinéas 1 à 5 : le BENEFCIAIRE est autorisé à réaliser une cession en bloc pour une programmation de Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) dont la part sera d'un montant

maximum de 50% de la programmation totale – m² surface de plancher, sous réserve de respecter le prix plancher (prix minimum garanti au Promettant)

Alinéa 6 « Si dans les dix années qui suivent la signature de l'acte portant transfert de propriété à son profit, l'acquéreur revend en totalité ou en partie l'ensemble cédé, et réalise à son bénéfice une plus-value lors de cette cession, rompant au détriment de la SAREMM l'équilibre financier de la transaction, 50% de cette plus-value sera reversée à la SAREMM ».

Alinéa 7 « La plus-value sera déterminée selon la formule suivante :

$$PV - [(PA+CT) \times \frac{(SfT1 / 2)]}{SfT2}$$

Dans laquelle les abréviations employées signifient :

PV : prix de vente de la (ou des) partie(s) ou terrain(s) revendu(s) par l'acquéreur

PA : prix des terrains cédés par la SAREMM

CT : coût de l'ensemble des travaux réalisés sur le(s) terrain(s)

SfT1 : superficie du (ou des) terrain(s) revendu(s) par l'acquéreur, en m²

SfT2 : superficie totale des terrains cédés par la SAREMM à l'acquéreur, en m² »

Alinéa 8 « L'acquéreur s'engage à notifier à la SAREMM toute mutation pouvant entraîner la mise en œuvre de la clause de reversement de la plus-value ».

Alinéa 9 « En outre, la SAREMM a une mission d'aménageur de la ZAC pour la CA2M pour une durée limitée. En conséquence, si dans les dix ans suivant la signature de l'acte de cession entre la SAREMM et l'acquéreur, ce dernier revend à son tour tout ou partie des terrains cédés par la SAREMM et réalise une plus-value lors de cette cession, rompant ainsi l'équilibre financier de la transaction, 50% de la plus-value réalisée serait alors reversée à la CA2M, si la mission d'aménageur de la SAREMM auprès de la CA2M devait être achevée ».

Par dérogation au présent article et à ses alinéas 6 à 9 : La SAREMM ne demandera pas de versement de prix complémentaire au BENEFICIAIRE en cas de plus-value réalisée.

- **Article 12 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE**

« Lors de sa demande, l'acquéreur devra faire connaître à la SAREMM, l'affectation des bâtiments qu'il envisage de construire.

Dès signature de l'acte de cession du terrain, l'acquéreur, ses ayants droit ou ses sous-acquéreurs seront tenus pendant dix ans de ne pas modifier l'affectation des terrains et bâtiments édifiés en conformité avec le permis de construire, sans en avoir préalablement avisé la SAREMM au moins 3 (trois) mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre devra préciser les motifs du projet de modification de l'affectation. La SAREMM pourra s'opposer à toute modification qui lui paraîtrait non justifiée en faisant connaître son refus dans un délai de 3 (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.

La SAREMM pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour

l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire ».

Par dérogation au présent article : Afin de permettre au PROMETTANT de s'assurer que le programme de construction est bien réalisé :

- conformément aux dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme qui lui a été soumis préalablement à son dépôt auprès des services compétents ;
- conformément aux prescriptions en vigueur au sein de la ZAC, telles que celles-ci sont exprimées aux termes des présentes ainsi qu'au sein des annexes ;

Le BENEFICIAIRE s'oblige, jusqu'à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité visée par l'Article R.462-10 du Code de l'urbanisme, à soumettre au PROMETTANT, toute demande modificative à l'autorisation initialement sollicitée, quand bien même cette demande n'aurait pas pour objet de modifier les surfaces SDP du Programme de Construction.

Les modifications devront être présentées au PROMETTANT au moins quarante-cinq (45) Jours Calendaires avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme y afférente.

Le dossier de demande de permis de construire modificatif pourra faire l'objet d'une présentation au PROMETTANT et à ses conseils, à sa discrétion, si ce dernier estime que les modifications apportées pourraient être de nature à faire évoluer son avis rendu lors de la présentation du projet d'origine.

Le PROMETTANT disposera d'un délai d'un (1) mois pour indiquer au BENEFICIAIRE si les modifications présentées respectent les prescriptions des Présentes (notamment la fiche de lot), du CCCT et du cahier des prescriptions architecturales.

Dans l'hypothèse où le PROMETTANT et l'architecte coordinateur de la ZAC confirmeraient la conformité du Programme de Construction, dans le délai précité, ce dernier pourra déposer sa demande modificative auprès de l'autorité compétente pour l'instruire.

En revanche, dans l'hypothèse où le PROMETTANT et l'architecte coordinateur de la ZAC ne confirmerait pas la conformité du Programme de Construction, le BENEFICIAIRE s'interdit de déposer sa demande modificative, les parties s'obligeant alors à se rapprocher pour examiner ensemble les modifications à apporter à la demande. Il est entendu que les parties prendront toutes dispositions pour réduire au mieux les délais de leur ressort, et cela au mieux de l'intérêt du projet.

- Article 15 – DELAIS D'EXECUTION – Alinéas 2 / 3 / 4

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 sera déposée dans un délai de 2 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 36 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 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 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 BENEFCIAIRE.

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 BENEFCIAIRE, 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, être préalablement soumis à la SAREMM, en sa qualité d'aménageur, mais également faire l'objet d'une validation par le biais d'un avis favorable de l'architecte coordinateur de la ZAC.

- **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 – Points 1 et 2**

1. Dommages et intérêts

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 15, la SAREMM le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2 et 3 ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si passé ce nouveau délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SAREMM pourra prétendre à une indemnité fixée à un 1/1000ème du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Par dérogation au présent article, La pénalité s'élèvera à 1/1.000ème du montant du Prix de Vente hors taxe par Jour Calendaire de retard plafonnée à TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).

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 inobservations 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 ».

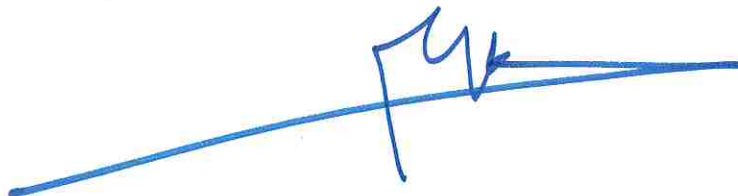
Par dérogation au présent article, les inscriptions de droit à la résolution de la vente et de restriction au droit de disposer auront effet jusqu'à la production par l'Acquéreur d'une garantie financière d'achèvement au bénéfice de l'aménageur prévue à l'article R261-21 du code de la construction et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

Lu et approuvé

A METZ , le 17.01.26

Le Président

François GROSDIDIER



Plan de situation

ZAC DU QUARTIER DE L'AMPHITHEATRE

Secteur Amphithéâtre

Plan de commercialisation au 31/06/2025

Légende :

- Parcelles vendues phase 1
- Parcelles vendues phase 2
- Parcelles sous promesse
- Parcelles à l'étude
- Parcelles à vendre
- Périmètre de la ZAC
- Extension de la ZAC à l'étude

