



DÉCISION 334 / 2022

PORTANT SIGNATURE DE L'AVENANT N° 1 AU BAIL DEROGATOIRE ETABLI AU PROFIT DE LA SOCIETE EXPLOROC RELATIF A SON OCCUPATION SUR LE PLATEAU DE FRESCATY

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 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 17 mai 2021 par lequel Monsieur Pierre FACHOT, Conseiller Délégué « Gestion Foncière », a reçu délégation, dans la limite de ses fonctions, pour « conclure toute convention de location ou de mise à disposition de biens »,

Vu le bail dérogatoire en date du 31 mars 2021 établi par Metz Métropole au profit de la Société EXPLOROC pour l'occupation de bureaux au sein du bâtiment dénommé « La Conciergerie » sur le Plateau de Frescaty,

CONSIDERANT la demande de la Société EXPLOROC de pouvoir disposer d'un espace supplémentaire au sein du bâtiment précité en vue d'y stocker du matériel,

CONSIDERANT le terme du bail précité fixé au 31 mars 2023,

DÉCIDONS :

- D'accepter les termes de l'avenant n°1 ci-annexé du bail dérogatoire du 31 mars 2021 établi par Metz Métropole au profit de la Société EXPLOROC suivant lesquels :
 - un espace de stockage d'environ 88 m², situé en sous-sol du bâtiment de la Conciergerie situé sur le Plateau de Frescaty (parcelle cadastrée section 13 n°81 à AUGNY) est intégré dans les biens mis à disposition du Preneur,
 - la durée de l'occupation des biens mis à disposition est prolongée jusqu'au 31 mars 2024,
 - le montant de la redevance totale annuelle d'occupation des biens mis à disposition, charges comprises, est fixé à 8 849,60 € HT, TVA à devoir en sus,
 - la redevance correspondant à l'occupation de l'espace de stockage en sous-sol sera payable à compter du 1^{er} avril 2023, compte tenu des travaux d'aménagement et de nettoyage exposés par l'occupant au sein de cet espace.

- De signer l'avenant n°1 au bail dérogatoire du 31 mars 2021 établi par Metz Métropole au profit de la Société EXPLOROC et ses annexes avec prise d'effet à compter de sa date de signature.

Fait à Metz, le **29 SEP. 2022**

Pour le Président et par délégation
Le Conseiller Délégué



Pierre FACHOT
Maire de Jussy

AVENANT 1
BAIL DEROGATOIRE DU 31 MARS 2021

Déroge au statut des baux commerciaux
(Article L.145-5 du code de commerce)

Le présent contrat de bail dérogatoire est conclu entre les soussignés :

Entre

METZ METROPOLE, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège est situé 1 Place du Parlement de Metz – CS 30353 – 57011 METZ CEDEX 1, agissant en qualité de Propriétaire,

Représentée par Monsieur Pierre FACHOT, Conseiller Délégué en charge de la gestion foncière, en vertu d'un arrêté de délégation en date du 17 mai 2021 et de la décision n° 334 / 2022 en date du **29 SEP. 2022**

Ci-après dénommée "METZ METROPOLE" ou "le Bailleur"

d'une part,

Et

La Société EXPLOROC dont le siège est situé 19 rue Adolphe Pégoud 14760 BRETTEVILLE SUR ODON, présidée par la SARL ANGEL et représentée par Monsieur Emmanuel PATTE, en sa qualité de Gérant,

Ci-après dénommée " le Preneur "

d'autre part,

METZ METROPOLE et la Société EXPLOROC sont dénommées ci-après "Les Parties".

PREAMBULE

Par bail dérogatoire en date du 31 mars 2021, METZ METROPOLE a mis à disposition de la Société EXPLOROC, deux bureaux au sein de la Conciergerie du Plateau de Frescaty.

La Société EXPLOROC souhaitant d'une part, disposer d'un espace supplémentaire pour y stocker de l'outillage divers et réaliser dans celui-ci des travaux de remise en état et de nettoyage et, d'autre part, prolonger d'une année la durée d'occupation des biens loués, il est convenu entre les Parties de modifier par le présent avenant le bail dérogatoire du 31 mars 2021 aux clauses, conditions et modalités mentionnées ci-après.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er} : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant consiste à modifier comme suit les articles 1, 2, 3, 4 et 20 du bail dérogatoire établi le 31 mars 2021 au bénéfice de la Société EXPLOROC, avec prise d'effet à compter de sa date de signature.

« ARTICLE 1 : OBJET DU BAIL – DESIGNATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

Les biens pris à bail par la Société EXPLOROC (cf. annexe 1) sont désignés comme suit :

- des locaux privatifs (bureaux n°1 et n°2) situés dans le bâtiment dit « Conciergerie » au 1, rue du 11^{ème} Régiment d'Infanterie US - 57685 AUGNY, pour une surface privative d'environ 76 m² au total.
- un espace de stockage d'environ 88 m² situé au sous-sol du bâtiment précité.

Les biens sus désignés sont situés sur le « Plateau de Frescaty » sur la commune d'Augny.

Les bâtiments et emprises figurent au cadastre sous les références suivantes :

<i>Bâtiment</i>	<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Surface</i>	<i>Commune</i>
Conciergerie	13	81	Frescaty	2ha 97a 84ca	AUGNY

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LOCAUX

METZ METROPOLE autorise le Preneur à disposer des locaux (cf. article 1^{er}) en vue d'implanter une société dont l'activité est la suivante :

" Minage, dynamitage de tous massifs rocheux dans le cadre de production de granulats ou déblais, démolition de tous immeubles avec ou sans explosif ainsi que l'évacuation de tous déblais "

Les bureaux désignés à l'article 1 seront occupés par des employés en charge de la gestion administrative de la société. Si nécessaire, une partie des espaces pris à bail pourra être dédiée au stockage de petits matériels. Le stockage de produits dangereux et inflammables est en revanche strictement interdit.

L'espace occupé au sous-sol par le Preneur, sera destiné à du stockage de matériel de type outillage ainsi qu'à l'utilisation occasionnelle (une à deux fois par mois) d'une machine dédiée au reconditionnement de pièces.

Le Preneur ne pourra en aucun cas y entreposer des produits dangereux, inflammables et périssables.

Les locaux privatifs ainsi que les parties communes (sanitaires, salle de réunion, entrée) sont représentés sur le plan qui demeure annexé aux présentes.

Le Preneur s'engage à occuper paisiblement et raisonnablement les locaux (parties privatives et parties communes), conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, en vue d'y exploiter son activité.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail dérogatoire est conclu à compter du 1^{er} avril 2021 et ce, jusqu'au 31 mars 2024.

De convention expresse entre les parties, le présent bail est exclu du champ d'application des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce et du décret 53-960 du 30 septembre 1953 relatifs aux dispositions desquelles les parties entendent formellement déroger. Le Preneur déclare pour sa part, être parfaitement informé qu'il ne pourra être assuré d'aucun renouvellement tacite du présent bail, ni bénéficier d'aucune indemnité.

ARTICLE 4 : LOYER, CHARGES ET INDEXATION

Le loyer et les charges correspondants sont fixés pour la durée du présent bail dérogatoire, selon les modalités suivantes à :

- Pour les deux bureaux :
 - 90 € HT/m²/an ; soit un loyer annuel de 6 840,00 € HT (six mille huit cent quarante euros hors taxes),
 - 10 € HT/m²/an ; soit un forfait de charges annuel de 760,00 € HT (sept cent soixante euros hors taxes),
- Pour l'espace de stockage au sous-sol :
 - 14,20 € HT/m²/an ; soit un loyer annuel de 1 249,60 € HT (mille-deux-cent-quarante-neuf euros et soixante centimes hors taxes), charges comprises, payable à compter du 1^{er} avril 2023.

La TVA est applicable en sus du loyer selon l'article 260 2° du Code Général des Impôts.

Montant annuel total, charges comprises : 10 619,52 € TTC (dix-mille-six-cent-dix-neuf euros et cinquante-deux centimes toutes taxes comprises).

Les loyers et charges sont payables d'avance, semestriellement et feront l'objet de l'émission de titres de recettes émis par les services de Metz Métropole le 1^{er} jour de chaque semestre occupé.

Le loyer correspondant à l'espace de stockage situé au sous-sol ne sera payable qu'à compter du 1^{er} avril 2023 et ce, en compensation du coût des travaux d'aménagement et de nettoyage exposés par l'occupant au sein de cet espace et autorisés à l'article 11.

Chaque période entamée sera due au propriétaire et aucun remboursement de loyer versé ne sera accordé au Preneur pour quelque motif que ce soit, même en cas de départ anticipé.

Le loyer correspondant aux bureaux uniquement sera réajusté automatiquement, sans préavis et pour la première fois le 1^{er} avril 2022 sur la base des variations de l'indice INSEE « ILAT – Indice des Loyers des Activités Tertiaires ».

Pour l'application de la présente clause, il est précisé que l'indice de base à retenir est l'indice ILAT du 2^{ème} trimestre 2020, soit 114,33.

ARTICLE 20 : ANNEXES

L'annexe 1 est remplacée par celle jointe au présent avenant.

Les autres annexes restent inchangées.

- annexe 1 : plan accès et situation Conciergerie / bureaux mis à disposition et espace de stockage
- annexe 2 : règlement intérieur du Plateau de Frescaty
- annexe 3 : règlement intérieur Conciergerie. »

ARTICLE 2 : LES AUTRES TERMES DE LA CONVENTION

Les autres clauses et conditions de la convention restent inchangées.

Fait à Metz, le
En deux exemplaires.

Pour le Président et par délégation
Le Conseiller Délégué



Pierre FACHOT
Maire de Jussy

Pour la Société EXPLOROC

Emmanuel PATTE

