

Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 33 Location de l'immeuble 46, avenue d'Italie (13e) à Paris Habitat OPH - Bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Aux termes d'un bail emphytéotique de 8 et 16 février 1979 la Ville de Paris a loué pour une durée de 45 ans prenant effet au 01/04/1978 et venant à expiration au 31/03/2023 à la société l'Habitat Social Français, aux droits de laquelle est venue Paris Habitat OPH, l'immeuble situé 46, avenue d'Italie (13e) édifié sur une parcelle d'environ 194 m². Le bail actuel est assorti d'un loyer annuel, révisé tous les 3 ans, s'élevant en dernier lieu à environ 37.912 €.

Cet immeuble, à l'origine à usage de commerce et d'hôtel meublé, a été réhabilité et transformé en logements sociaux pour la partie habitation. La partie commerciale, à rez-de-chaussée, représente une surface utile d'environ 124 m² et les 10 logements réhabilités en étage une surface habitable d'environ 380 m².

Ce bail emphytéotique devant prochainement arriver à échéance, il est proposé d'en conclure un nouveau avec Paris Habitat OPH, d'une durée de 55 ans, afin de lui conserver sa vocation sociale.

Afin de préserver l'équilibre financier de la gestion de cet immeuble, le loyer annuel du bail renouvelé serait fixé à 1% des recettes locatives perçues par Paris Habitat.

Ce bail emphytéotique serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- il prendra effet à compter du 1^{er} avril 2023. Sa durée sera de 55 ans ;
- le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;
- le preneur à bail renoncera à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourront résulter de la nature du sol et du sous-sol ;
- le preneur à bail souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le preneur à bail bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du code rural et de la pêche maritime ;

- à l'expiration du bail, la totalité des aménagements et équipements réalisés par le preneur à bail deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée de la location, le preneur à bail devra assumer la charge de tous les travaux d'entretien et de grosses réparations, y compris ceux que l'article 606 du Code civil met d'ordinaire à la charge du propriétaire ;
- le preneur à bail sera autorisé à consentir et à renouveler des locations, y compris celles relevant des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, pour une durée expirant au-delà de celle du bail emphytéotique. Les contrats de location ainsi conclus se poursuivront dans les mêmes conditions au terme du bail emphytéotique, la Ville de Paris les reprenant et devenant bailleur direct des locataires de l'emphytéote ;
- le preneur à bail aura la faculté de céder au prix du marché la totalité des surfaces de commercialité sous réserve d'un intéressement de la Ville de Paris sur le prix de cession correspondant à 50% des prix hors taxes de cession par l'acquéreur de toute ou partie de ladite commercialité, nets des frais, droits, taxes et honoraires dus par le preneur à bail aux termes de l'acte de mutation et nets des frais de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement par le preneur à bail à la Ville de Paris.
- la location sera assortie d'un loyer annuel correspond à 1% des loyers, redevances et indemnités d'occupation de toute nature perçues par le preneur à bail pendant l'année civile considérée. Il sera recouvré à terme échu au 1^{er} juillet de chaque année.
- à l'expiration du bail, l'immeuble devra être rendu à la Ville de Paris en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature ;
- dans l'hypothèse où la Ville de Paris serait amenée à aliéner sa propriété, un droit de préférence sera donné au preneur à bail;
- le preneur à bail devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts et taxes de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;
- tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui seront passés par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet de fixer les conditions de location de l'immeuble 46, avenue d'Italie (13e) à Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat).

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2023 DLH 33 Location de l'immeuble 46, avenue d'Italie (13e) à Paris Habitat OPH - Bail emphytéotique.

Le Conseil de Paris

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2122-21 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.451-1 et suivants;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément les conditions de location à Paris Habitat OPH de l'immeuble 46, avenue d'Italie (13e) ;

Vu l'avis des Domaines de Paris en date du 17 Février 2023;

Vu l'avis de M. le Maire du 13e arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 13e arrondissement en date du..... ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5ème commission ;

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat), dont le siège social est situé 21bis, rue Claude Bernard (5e) un bail à caractère emphytéotique portant location de l'immeuble 46, avenue d'Italie (13e), cadastré DZ 35.

La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet à compter du 1^{er} avril 2023. Sa durée sera de 55 ans ;

- le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;

- le preneur à bail renoncera à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourront résulter de la nature du sol et du sous-sol ;

- le preneur à bail souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le preneur à bail bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du code rural et de la pêche maritime ;

- à l'expiration du bail, la totalité des aménagements et équipements réalisés par le preneur à bail deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;

- pendant toute la durée de la location, le preneur à bail devra assumer la charge de tous les travaux d'entretien et de grosses réparations, y compris ceux que l'article 606 du Code Civil met d'ordinaire à la charge du propriétaire ;

- le preneur à bail sera autorisé à consentir et à renouveler des locations, y compris celles relevant des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, pour une durée expirant au-delà de celle du bail emphytéotique. Les contrats de location ainsi conclus se poursuivront dans les mêmes conditions au terme du bail emphytéotique, la Ville de Paris les reprenant et devenant bailleur direct des locataires de l'emphytéote ;

- le preneur à bail aura la faculté de céder au prix du marché la totalité des surfaces de commercialité sous réserve d'un intéressement de la Ville de Paris sur le prix de cession correspondant à 50% des prix hors taxes de cession par l'acquéreur de toute ou partie de ladite commercialité, nets des frais, droits, taxes et honoraires dus par le preneur à bail aux termes de l'acte de mutation et nets des frais de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement par le preneur à bail à la Ville de Paris.

- la location sera assortie d'un loyer annuel correspond à 1% des loyers, redevances et indemnités d'occupation de toute nature perçues par le preneur à bail pendant l'année civile considérée. Il sera recouvré à terme échu au 1^{er} juillet de chaque année.

- en fin de location, l'immeuble réalisé devra être rendu à la Ville de Paris en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature ;

- dans l'hypothèse où la Ville de Paris serait amenée à aliéner sa propriété, un droit de préférence sera donné au preneur à bail;

- le preneur à bail devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;

- tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui seront passés par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail;

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tout acte préalable ou constitution de servitude éventuellement nécessaire à l'opération visée à l'article 1.

Article 3 : Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour les exercices 2023 et suivants.