

2023 DU 16 Modification d'une servitude de cour commune 85 et 87 avenue Emile Zola (15e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS*

Mesdames, Messieurs,

Après exercice de son droit de préemption urbain, la Ville de Paris a acquis le 30 janvier 2015 l'immeuble situé 85 avenue Emile Zola, cadastré DV n° 48 à Paris 15^{ème}, en vue d'y réaliser un programme comportant environ 16 logements locatifs sociaux, dans le cadre d'un projet de rénovation avec surélévation.

Par acte notarié du 5 mars 2015, l'immeuble a été confié par bail emphytéotique à Paris Habitat, en charge de la réalisation du projet municipal.

La mise en œuvre du projet nécessite toutefois la modification d'une servitude réciproque de cour commune, grevant réciproquement la parcelle DV n° 48 et la parcelle voisine, cadastrée DV n° 47 (87, avenue Emile Zola).

En effet, en 1922, à l'occasion du projet de l'ancienne propriétaire de la parcelle DV n° 47, le Préfet de la Seine a autorisé la réalisation du projet de construction sous réserve, conformément aux dispositions applicables à l'époque, de la constitution préalable d'une servitude de cour commune avec le propriétaire de la parcelle DV n° 48.

La parcelle DV n° 47 supporte un immeuble, propriété d'une indivision, et est occupée par l'hôtel ALIZE, propriété de la SAS Alizé Beaugrenelle.

Il résulte des principales charges de cette servitude, constatées par acte notarié du 13 juin 1922 que :

- « *III MM. Lothe & Delaveaux désirant élever sur leur terrain des constructions à usage d'habitation ont demandé à Monsieur le Préfet de la Seine l'autorisation d'élever ces constructions en y ménageant une courette de dimensions inférieures à celles prescrites par les règlements mais devront présenter par sa réunion avec une autre courette sise dans le terrain appartenant aux consorts Grellou des dimensions suffisantes pour satisfaire aux prescriptions desdits règlements & ce tant que subsisteront les dites constructions.* » [...]

Cette proposition soumise à Monsieur le Préfet de la Seine ayant été agréée par l'administration municipale il est passé comme suit à la réalisation du traité objet des présentes ».

Cette servitude imposée par le Préfet de la Seine, puis régularisée dans le cadre d'une convention de droit privé entre les propriétaires des deux parcelles, dispose donc d'un caractère « mixte », relevant à la fois de droit public et de droit privé.

En l'état, la servitude de cour commune ne permet pas à Paris Habitat de valoriser le patio enclavé, implanté à l'emplacement de la cour commune située sur sa propriété, et d'adosser sa future construction en limite de propriété avec l'hôtel situé 87 avenue Emile Zola à Paris 15^{ème}.

La modification de la servitude permettrait également une régularisation de la situation de l'ascenseur extérieur édifié par les propriétaires de l'hôtel dans l'emprise de la cour commune.

Dans ce contexte, compte-tenu du caractère « mixte » de cette servitude, établie initialement à la requête du Préfet de la Seine, il est nécessaire, en premier lieu, de constater qu'en raison de l'existence du Plan local d'urbanisme (PLU), la servitude ne présente plus de caractère d'intérêt général. En second lieu, s'agissant d'une servitude constatée par un acte notarié, les parties doivent convenir d'une renonciation réciproque aux droits sur la servitude de cour commune. Cette double renonciation interviendrait à titre gratuit et, pour les seuls besoins de la publicité foncière, la valeur vénale serait évaluée à 100 €/m², conformément à l'avis du 22 décembre 2022 rendu par le Service Local du Domaine de Paris.

Je vous prie donc de bien vouloir m'autoriser à :

- constater que la servitude de cour commune constituée aux termes de l'acte du 13 juin 1922 grevant la parcelle 85 avenue Emile Zola, cadastrée DV n° 48 et la parcelle 87 avenue Emile Zola, cadastrée DV n° 47, à Paris 15^{ème}, ne présente plus un intérêt général compte tenu de l'existence du PLU de la Ville de Paris ;
- participer avec Paris Habitat et la SAS Alizé Beaugrenelle, ayant-droit de l'immeuble 87 avenue Zola à Paris 15^{ème} à la modification de la servitude de cour commune instituée le 13 juin 1922 entre les immeubles 85 et 87 avenue Emile Zola à Paris 15^{ème} ;
- signer l'acte notarié portant modification de la servitude.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2023 DU 16 Modification d'une servitude de cour commune 85 avenue Emile Zola (15e).

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Vu le traité de cour commune entre la Ville de Paris et MM Lhote, Delavaux, François et les consorts Grellou du 13 juin 1922 relatif aux immeubles 85 et 87 avenue Emile Zola à Paris 15^{ème} ;

Vu le plan de servitude de cour commune grevant les propriétés situées 85 et 87 avenue Emile Zola à Paris 15^{ème} ;

Vu le bail emphytéotique du 5 mars 2015 entre la Ville de Paris et Paris Habitat-OPH relatif à l'immeuble situé 85 avenue Emile Zola à Paris 15^{ème}, cadastré DV n° 48 ;

Vu le plan de servitudes établi par le cabinet de géomètres experts PROGEXIAL (dossier 75412015 du 8 novembre 2021) ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris du 22 novembre 2022 ;

Vu le projet de délibération 2023 DU 16 en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris demande l'autorisation de :

- constater que la servitude de cour commune constituée aux termes de l'acte notarié du 13 juin 1922 grevant la parcelle 85 avenue Emile Zola, cadastrée DV n° 48 et la parcelle 87 avenue Emile Zola, cadastrée DV n° 47, à Paris 15^{ème}, ne présente plus un intérêt général compte tenu de l'existence du PLU de la Ville de Paris ;
- participer avec Paris Habitat et la SAS Alizé Beaugrenelle, ayant-droit de l'immeuble 87 avenue Zola à Paris 15^{ème} à la modification de la servitude de cour commune instituée par acte notarié du 13 juin 1922 entre les immeubles 85 et 87 avenue Emile Zola à Paris 15^{ème} ;
- signer l'acte notarié portant modification de la servitude sans indemnité.

Vu l'avis de M. le Maire du 15^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 15^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE et M. Ian BROSSAT au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à constater que la servitude de cour commune constituée aux termes de l'acte du 13 juin 1922 relatif aux immeubles 85 et 87 avenue Emile Zola à Paris 15^{ème}, respectivement cadastrées DV n° 48 et DV n° 47, à Paris 15^{ème}, ne présente plus un intérêt général compte tenu de l'existence du plan local d'urbanisme de la Ville de Paris et qu'en conséquence, elle relève du seul droit privé et peut être librement modifiée par la volonté des propriétaires des fonds concernés.

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à procéder à la modification du traité de cour commune du 13 juin 1922, en qualité de propriétaire bailleur du fonds sis 85 avenue Emile Zola, cadastrée DV n° 48, à Paris 15^{ème}, conformément au plan établi par le cabinet de géomètres experts PROGEXIAL (dossier 75412015 du 8 novembre 2021).

Article 3 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec la SAS Alizé Beaugrenelle, ayant-droit de l'immeuble 87 avenue Zola à Paris 15^{ème}, l'acte notarié portant modification de la servitude sans indemnité entre les parties.

Article 4 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de cette modification de servitude seront supportés par Paris Habitat-OPH.