

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville  
et transmise au représentant de l'Etat  
le 18 décembre 2014

## **CONSEIL DE PARIS**

### **Conseil Municipal**

#### **Extrait du registre des délibérations**

-----

**Séance des 15, 16 et 17 décembre 2014**

-----

**2014 DLH 1207-1°** Location par bail emphytéotique à PARIS HABITAT-OPH de divers groupes immobiliers - Déclassement, avenant à bail et conclusion de nouveaux baux.

**M. Ian BROSSAT, rapporteur**

-----

**Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal,**

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 code de l'urbanisme ;

Vu le bail emphytéotique en date du 2 novembre 2005, modifié notamment par acte rectificatif des 11 et 17 juillet 2007 et par avenants du 28 décembre 2007 et du 6 juin 2014, portant location au profit de PARIS HABITAT-OPH de divers groupes immobiliers ;

Vu le procès-verbal du Conseil de Paris en date du 24 mars 1904 prononçant la désaffectation définitive de l'ancienne caserne dite du Petit-Musc implantée notamment sur la parcelle sur laquelle est édifié le groupe immobilier 18, rue du Petit-Musc (4e) cadastrée AQ 56 ;

Considérant que le déclassement de cette parcelle peut être prononcé ;

Vu le projet de délibération en date du 2 décembre 2014 par lequel Mme la Maire de Paris lui propose de déclasser en tant que de besoin la parcelle 18, rue du Petit-Musc (4e) cadastrée AQ 56, de résilier partiellement ce bail emphytéotique pour en distraire 16 groupes immobiliers et de conclure avec PARIS HABITAT-OPH un nouveau bail emphytéotique pour chacun de ces groupes immobiliers ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 5 novembre 2014 ;

Vu la saisine de Monsieur le Maire du 1er arrondissement en date du 24 novembre 2014 ;

Vu l'avis du Conseil du 1er arrondissement en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014 ;

Vu la saisine de Monsieur le Maire du 3e arrondissement en date du 24 novembre 2014 ;  
Vu l'avis du Conseil du 3e arrondissement en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014 ;

Vu l'avis de Monsieur le Maire du 4e arrondissement en date du 25 novembre 2014 ;  
Vu l'avis du Conseil du 4e arrondissement en date du 4 décembre 2014 ;

Vu la saisine de Monsieur le Maire du 5e arrondissement en date du 24 novembre 2014 ;  
Vu l'avis du Conseil du 5e arrondissement en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014 ;

Vu l'avis de Monsieur le Maire du 11e arrondissement en date du 4 décembre 2014 ;  
Vu l'avis du Conseil du 11e arrondissement en date du 4 décembre 2014 ;

Vu la saisine de Monsieur le Maire du 15e arrondissement en date du 24 novembre 2014 ;  
Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014 ;

Vu la saisine de Monsieur le Maire du 16e arrondissement en date du 24 novembre 2014 ;  
Vu l'avis du Conseil du 16e arrondissement en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014 ;

Vu l'avis de Madame la Maire du 17e arrondissement en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014 ;  
Vu l'avis du Conseil du 17e arrondissement en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014 ;

Vu la saisine de Monsieur le Maire du 18e arrondissement en date du 24 novembre 2014 ;  
Vu l'avis du Conseil du 18e arrondissement en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014 ;

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

#### Délibère :

Article 1 : Est autorisée, par voie d'avenant, la résiliation partielle, par anticipation et sans indemnité, du bail emphytéotique conclu le 2 novembre 2005 entre la Ville de Paris et PARIS HABITAT-OPH (ancien OPAC) en vue de distraire de son assiette les 16 groupes d'immeubles suivants :

- 4-6, rue des Prouvaires (1e), cadastré section AT numéro 58 lieudit « 4, rue des Prouvaires » ;
- 51-53, rue des Archives – 1, rue des Haudriettes (3e), cadastré section AT numéro 52 lieudit « 51, rue des Archives » ;
- 18, rue du Petit-Musc (4e), cadastré section AQ numéro 56 lieudit « 18, rue du Petit-Musc » ;
- 12-14, rue du Plâtre (4e), cadastré section AG numéro 73 lieudit « 12, rue du Plâtre » ;
- 1, rue des Carmes – 2, rue de la Montagne Sainte Geneviève – 47ter, boulevard Saint Germain (5e), cadastré section BO numéro 30 lieudit « 1, rue des Carmes » ;
- 16, rue Pascal (5e), cadastré section AW numéro 59 lieudit « 16, rue Pascal » ;
- 1, rue Saint Médard – rue Gracieuse (5e), cadastré section AK numéro 26 lieudit « rue Gracieuse » ;
- 106, rue Jean-Pierre Timbaud (11e), cadastré section AI numéro 40 lieudit « 106, rue Jean-Pierre Timbaud » ;
- 1-3, rue du Soudan – 95, bd de Grenelle (15e), cadastré section DH numéro 82 lieudit « 95, boulevard de Grenelle » ;
- 2, rue Eugène Poubelle (16e), cadastré section CB numéro 53 lieudit « 2, rue Eugène Poubelle » ;

- 4-8, rue Lecomte de Nouy – 56, boulevard Murat – 1-9, rue Raffaelli – 37-41, avenue du général Sarrail (16e), cadastré section AY numéro 9 lieudit « 37, avenue du général Sarrail » ;
- 14-24, avenue du général Clavery – 3-5, avenue Marcel Doret – 1-11, rue Abel Ferry – 128, boulevard Murat (16e), cadastré section AB numéro 4 lieudit « 1, rue Abel Ferry » ;
- 25 et 27, avenue Perrichont – 1-5 et 2-6, square du Mont-Blanc (16ème), cadastré section BZ numéro 97 lieudit « 1, square du Mont-Blanc » ;
- 34, avenue de Versailles – 1-7, rue Florence Blumenthal – rue Félicien David (16e), cadastré section CA numéro 20 lieudit « rue Félicien David » ;
- 1-9, rue Jean Moréas – 17, boulevard de la Somme – 8, avenue Stéphane Mallarmé (17e), cadastré section AY numéro 16 lieudit « 1, rue Jean Moréas » ;
- 25-29, rue Lamarck – 14 et 16, rue Becquerel (18e), cadastré section BM numéro 32 lieudit « 14, rue Becquerel ».

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec PARIS HABITAT-OPH, dont le siège social est situé 21bis, rue Claude Bernard à Paris 5e, un nouvel avenant, visé à l'article précédent, au bail du 2 novembre 2005.

Article 3 : Les clauses et conditions du bail emphytéotique du 2 novembre 2005 demeurent sans changement à l'exception du montant du loyer minimum qui sera réduit à 30.060.000 euros à compter du 1er janvier 2015.

Tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité de cet avenant, qui sera passé par devant notaire, seront à la charge de PARIS HABITAT-OPH.

Article 4 : Est prononcé le déclassement en tant que de besoin de la parcelle 18, rue du Petit-Musc (4e) cadastrée AQ 56.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure, concomitamment au nouvel avenant visé aux articles 1 et 2 de la présente délibération, avec PARIS HABITAT-OPH, un bail à caractère emphytéotique pour chacun des 16 groupes d'immeubles, ci-dessus évoqués, figurant en annexe 1.

Ces locations seront assorties des conditions essentielles suivantes :

- les baux prendront effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Leur durée sera de 55 ans ;
- PARIS HABITAT-OPH prendra les propriétés dans l'état où elles se trouveront à la date d'effet des locations ;
- PARIS HABITAT-OPH 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 ;
- PARIS HABITAT-OPH souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les propriétés louées ; en sa qualité d'emphytéote, PARIS HABITAT-OPH bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur les propriétés tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du code rural et de la pêche maritime ;
- à l'expiration des baux, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par PARIS HABITAT-OPH deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;

- pendant toute la durée des locations, PARIS HABITAT-OPH 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 ;
- PARIS HABITAT-OPH 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 des baux emphytéotiques. Les contrats de location ainsi conclus se poursuivront dans les mêmes conditions au terme des baux emphytéotiques, la Ville de Paris les reprenant et devenant bailleur direct des locataires de l'emphytéote ;
- Les loyers capitalisés sont précisés en Annexe 1. Ils seront payables :
  - À hauteur de 10.000 euros dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la signature de l'acte, par les comptabilités des notaires du bailleur et du preneur ;
  - Pour le reliquat trois mois après la décision d'agrément prévue par les articles R 331-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et au plus tard deux ans après la date de signature du bail.
- en fin de location, les immeubles réalisés devront être rendus 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 ses propriétés, un droit de préférence sera donné à PARIS HABITAT-OPH ;
  - PARIS HABITAT-OPH devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever les propriétés ;
  - tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité des baux, et de leurs avenants, qui seront passés par devant notaire, seront à la charge de PARIS HABITAT-OPH.

Article 6 : Ces recettes seront inscrites sur le compte nature 758-1 fonction 70, centre financier 65-04, du budget municipal de fonctionnement pour les exercices 2015 et suivants.