

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville  
et transmise au représentant de l'Etat  
le 8 avril 2019

**CONSEIL DE PARIS**  
**Extrait du registre des délibérations**

-----

**Séance des 1, 2, 3 et 4 avril 2019**

**2019 DLH 52** Ensemble immobilier situé 74, quai Louis Blériot et 77, avenue de Versailles (16e) - Bail emphytéotique administratif à l'association « Maguen David – Ahavat Shalom ».

**M. Ian BROSSAT, rapporteur.**

-----

**Le Conseil de Paris,**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2122-21 et L. 1311-2 et suivants ;

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

Vue la loi du 9 décembre 1905 concernant la séparation des Églises et de l'État ;

Vue l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques ;

Vue la loi n°2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures et, notamment, son article 138 ;

Vu le projet de délibération en date du 19 mars 2019 par lequel Mme la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément les conditions mise à disposition d'un ensemble immobilier sis 74, quai Louis Blériot et 77, avenue de Versailles (16e) au moyen d'un bail emphytéotique administratif ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 4 mars 2019;

Vu la saisine de l'avis de Mme la Maire du 16e arrondissement en date du 11 mars 2019 ;

Vu l'avis du conseil du 16e arrondissement en date du 18 mars 2019 ;

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 à l'association « Maguen David – Ahavat Shalom », dont le siège social est à Paris (16e) 77 avenue de Versailles, ou à toute autre association s'y substituant et satisfaisant aux prescriptions du titre IV de la loi du 9 décembre 1905, un bail emphytéotique administratif portant sur un ensemble immobilier comprenant une halle industrielle (d'une surface de plancher d'environ 439 m<sup>2</sup>), dépendant du domaine privé municipal, ainsi qu'une cour attenante (d'environ 300 m<sup>2</sup>) incluant un édicule inoccupé, dépendant du domaine public municipal, sur laquelle l'association érigera des constructions dédiées à l'exercice du culte.

Ce bail emphytéotique sera assorti des conditions essentielles suivantes :

- l'affectataire, quelle que soit la consistance des édifices et leur date de construction, ne pourra être qu'une association satisfaisant aux prescriptions du titre IV de la loi du 9 décembre 1905 relative à la séparation des Églises et de l'État, à peine de résolution dudit bail emphytéotique ;

- l'affectation et la destination culturelle gouverneront l'ensemble des clauses relatives à la vie dudit bail emphytéotique administratif ainsi que celles relatives aux droits et obligations des preneurs, y compris en ce qui regarde les éventuelles cessions de droit réels, locations et toutes formes de sous-occupation et transferts de droits ou de gestion que tout emphytéote pourraient éventuellement vouloir consentir ;

- cette affectation pourra conduire à stipuler toute clause résolutoire en cas de non respect des conditions du bail ;

- la Ville de Paris, bailleur, se réserve le droit de contrôler cette affectation à tout moment. Le preneur à bail et ses éventuels ayants-droit s'obligeant à laisser accès aux lieux à la Ville et à lui fournir toutes pièces justificatives utiles à ce contrôle ;

- d'une durée de 50 ans, ce bail emphytéotique administratif prendra effet à compter de la date de sa signature ;

- la redevance annuelle sera fixée à 61 000 euros. Toutefois, l'obtention d'une quelconque autorisation de construire sur la fraction de l'ensemble immobilier dépendant du domaine public et donné à bail emphytéotique donnera lieu, à compter de cette date, à complément de redevance à la charge de l'emphytéote. Ce complément sera déterminé sur la base d'une valeur vénale complémentaire (calculée sur la base d'une charge foncière de 3 750 €/m<sup>2</sup> de SDP - valeur 2018 - et fonction du nombre d'années restant à courir jusqu'au terme du bail emphytéotique administratif). Le taux d'indexation applicable étant de 1,7 % et le taux d'actualisation de 4 %.

Comme la redevance de 61 000 euros, à laquelle il s'ajoutera chaque année et dont il ne pourra être dissocié, ce complément annuel sera dû par l'emphytéote jusqu'à expiration du bail emphytéotique.

- la redevance annuelle ainsi que son complément seront payables à terme échu, le premier paiement devant intervenir au terme de la première année de location.

- la redevance annuelle ainsi que son complément seront révisibles, de plein droit et sans aucune formalité, dans leur intégralité, le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur. L'indice de révision pris pour base sera celui du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de référence sera le dernier indice INSEE du Coût de la Construction connu à la date de la prise d'effet du Bail.

Cette indexation ne pourra avoir pour effet de ramener la redevance révisée à montant inférieur à la redevance de base ou à la redevance de base assortie de son complément ;

- le preneur à bail prendra les biens immobiliers en l'état où ils se trouveront à la date de prise d'effet dudit bail emphytéotique ;
- le preneur à bail renoncera à tout recours contre le bailleur à raison, notamment, de l'état des constructions, d'une erreur de désignation, d'une différence en plus ou en moins de la surface du Terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier et des biens qui en dépendent, des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol et du sous-sol ;
- pendant toute la durée du bail emphytéotique, 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 souscrira l'ensemble des assurances nécessaires ainsi que celles qui résulteront des dispositions du bail emphytéotique administratif afin que le bailleur ne soit jamais inquiété par l'exécution du contrat. Il justifiera au bailleur de la souscription de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes ;
- préalablement à leur réalisation, le preneur à bail informera le bailleur de la nature et de la consistance des travaux, aménagements et constructions qu'il entreprendra, fera entreprendre ou laissera entreprendre dans ou sur l'ensemble immobilier. Il supportera par ailleurs toutes les conséquences préjudiciables et indemnités du bailleur qui pourraient en résulter.
- le preneur à bail souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever l'ensemble immobilier, notamment celles qui seront établies pour la réalisation du projet lauréat de l'APUI Réinventer Paris 2 (dit "Usine des 5 sens") dont l'assiette jouxte l'ensemble immobilier objet du bail emphytéotique administratif ;
- à l'expiration du bail emphytéotique, de quelque manière qu'elle se produise y compris en cas de résiliation pour cause d'intérêt général :
  - les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ainsi que les éventuels biens meubles mis à la disposition du preneur par la Ville de Paris et existant au jour de la prise d'effet dudit bail redeviendront de plein droit et gratuitement la propriété de la Ville de Paris ;
  - la totalité des aménagements, équipements et constructions réalisés par le preneur à bail deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
  - l'ensemble devra être franc et quitte de tout privilèges, en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature et libéré de tous occupants éventuels quel que soit leur(s) titre(s), le preneur supportant exclusivement l'ensemble des indemnités et frais éventuellement dus aux sous-occupants ;
- pendant la durée du bail, le preneur à bail devra, en outre, acquitter les impôts, taxes, contributions, charges et dépenses de toute nature grevant ou pouvant grever l'ensemble immobilier et les droits réels y afférant ;
- le bail emphytéotique et ses éventuels avenants seront passés devant notaire ;
- tous les frais, droits et émoluments résultant de la rédaction du bail, de ses éventuels avenants et de leurs suites (frais de publicité compris) seront à la charge de l'emphytéote, preneur à bail.

Article 2 : La Ville de Paris autorise Mme la Maire de Paris à demander toutes autorisations d'urbanisme ainsi qu'à consentir et procéder ou faire procéder à toutes divisions parcellaires, divisions en volumes, servitudes passives et actives et régularisera tous actes y afférant qui s'avèreront juridiquement nécessaires et utiles à la réalisation de cette opération.

Article 3 : Cette recette sera inscrite sur le budget municipal pour les exercices 2019 et suivants.

**La Maire de Paris,**

A handwritten signature in blue ink that reads "Anne Hidalgo". The signature is written in a cursive, flowing style.

**Anne HIDALGO**