

CONSEIL DE PARIS
Extrait du registre des délibérations

Séance des 9, 10, 11, 12 et 13 décembre 2019

2019 DLH 373-1 Location par bail emphytéotique à PARIS HABITAT de divers groupes immobiliers -
Avenant à bail et conclusion de nouveaux baux.

M. Ian BROSSAT, rapporteur.

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 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, du 6 juin 2014, du 21 mai 2015, du 21 janvier 2016, du 3 avril 2017, et du 30 mars 2018, et du 27 septembre 2019 portant location au profit de PARIS HABITAT de divers groupes immobiliers ;

Vu le projet de délibération en date du 26 novembre 2019 par lequel Mme la Maire de Paris lui propose de résilier partiellement ce bail emphytéotique pour en distraire 7 groupes immobiliers et de conclure avec PARIS HABITAT un nouveau bail emphytéotique pour chacun de ces groupes immobiliers ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 2 décembre,

Vu la saisine de Madame la Maire du 20e arrondissement en date du 29 novembre 2019

Vu l'avis de Madame la Maire du 14e arrondissement en date du 3 décembre 2019

Vu la saisine de Madame la Maire du 12e arrondissement en date du 28 novembre 2019

Vu l'avis du Conseil du 20e arrondissement en date du 26 novembre 2019 ;

Vu l'avis du Conseil du 14e arrondissement en date du 25 novembre 2019 ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du 25 novembre 2019 ;

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 (ancien OPAC) en vue de distraire de son assiette les 7 groupes d'immeubles suivants :

- Le groupe « Amandiers », situé 75/77 rue des Amandier, 1 place Carmens, dans le 20^e (parcelle BY 55)

- Le groupe « Chine Ménilmontant », situé au 48 à 54 et 58 à 60 rue de la Chine, 130 à 138 rue de Ménilmontant, 61 rue de la Chine et 126 rue de Ménilmontant, dans le 20^e (parcelles BT 2 et BV 117)
- Le groupe « Porte de Montreuil », situé au 5 à 15 rue des Docteurs Déjérine, 11 à 17 rue Mendelssohn, 2 et 4 rue Auguste Chapuis, 1 à 5 et 2 à 6 square Jules Chéret, 74 à 88 boulevard Davout, 2 à 14 rue Mendelssohn, 1 et 3 rue des Docteurs Déjérine, 1 à 7 avenue de la Porte de Montreuil, 66 à 72 boulevard Davout, 1 à 9 rue Charles et Robert, 2 à 8 avenue de la Porte de Montreuil, dans le 20^e (parcelles DK, DL et DZ),
- Le groupe « Belgrand », situé 5 rue Géo Chavez, 9 à 15 rue Martin Garat, 31 à 43 rue Belgrand, 12 et 14 rue Etienne Marey 21 et 23 rue du Lieutenant Hauré, 46 rue Etienne Marey, 45 et 47 rue Alphonse Penaud, dans le 20^e (parcelle BI 166, BL 96 et BN 126)
- Le groupe « Plaine Pyrénées », situé au 1 à 5 rue Frédéric Loliée, 29 à 37 rue des Pyrénées, 58 à 72 rue de la Plaine ; 12 à 16 rue Mounet Sully, 1 à 5 et 2 à 6 square Patenne, dans le 20^e (parcelle DW 2)
- Le groupe « Brune », situé 9 boulevard Brune, 231 rue Raymond Losserand, dans le 14^e (parcelle DJ 27)
- Le groupe « Wattignies », situé 48 rue de Wattignies, 44 rue des Meuniers dans le 12^e (parcelle BS 19)

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec PARIS HABITAT, 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 dont ce bail est assorti, qui sera réduit après la sortie du bail des groupes du 20^e, 14^e et 12^e arrondissement à 1 120 000 euros, à compter du 1er janvier 2020 et sera révisable tous les ans au 1er janvier par indexation sur l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant celui du deuxième trimestre 2018 et l'indice de référence celui du 2^{ème} trimestre de l'année précédant l'année de la révision.

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.

Article 4 : 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, un bail à caractère emphytéotique pour chacun des 7 groupes immobiliers « Amandiers », « Chine Ménilmontant », « Porte de Montreuil », « Belgrand », « Plaine Pyrénées » (20^e) , « Brune » (14^e) et « Wattignies » (12^e) .

Les locations seront assorties des conditions essentielles suivantes :

- les baux prendront effet à compter de la date de leur signature ou, si elles sont plus tardives, à la date de remise des immeubles au bailleur social. Leur durée sera de 65 ans ;
- PARIS HABITAT prendra les propriétés dans l'état où elles se trouveront à la date d'effet des locations ;
- PARIS HABITAT 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 souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les propriétés louées ; en sa qualité d'emphytéote, PARIS HABITAT 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 deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée des locations, PARIS HABITAT 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 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 seront fixés de la façon suivante :
 - Le groupe « Amandiers » (20^e) : 1 011 043 €
 - Le groupe « Chine Ménilmontant » (20^e) : 5 545 435 €
 - Le groupe « Porte de Montreuil » (20^e) : 14 275 984 €
 - Le groupe « Belgrand » (20^e) : 14 512 885 €
 - Le groupe « Plaine Pyrénées » (20^e) : 7 566 388 €
 - Le groupe « Brune », (14^e) : 2 138 998 €
 - Le groupe « Wattignies » (12^e) : 1 238 878 €

Pour chacun des groupes ci-dessus énoncés, 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 ;
- PARIS HABITAT devra, en outre, acquitter pendant la durée des baux, 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 ;

Article 5 : Ces recettes seront recouvrées sur le budget municipal des exercices 2020 et suivants.

La Maire de Paris,



Anne HIDALGO