

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 24 décembre 2021

CONSEIL DE PARIS

Extrait du registre des délibérations

Séance des 14, 15, 16 et 17 décembre 2021

2021 DLH 412-1 Location par bail emphytéotique à Paris Habitat de l'immeuble situé 56-58-66-72 rue Raymond Losserand (14e) et réalisation d'un programme de conventionnement de 82 logements sociaux (25 PLAI - 33 PLUS - 24 PLS) - Avenant à bail et conclusion d'un nouveau bail emphytéotique.

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 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, des 9 et 13 mars 2020, portant location au profit de PARIS HABITAT, pour une durée de 25 ans, venant à expiration le 31/12/2030, de divers groupes immobiliers notamment l'immeuble situé 56-58-66-72 rue Raymond Losserand (14e);

Vu l'état descriptif de division en volumes portant sur la parcelle 72, rue Raymond Losserand (14e) cadastrée DO 68;

Vu le projet de délibération en date du 30 novembre 2021 par lequel la Maire de Paris lui propose de résilier par anticipation ce bail emphytéotique et de conclure avec Paris Habitat un nouveau bail emphytéotique ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 28/10/2021 ;

Vu l'avis de Madame la Maire du 14e arrondissement en date du 9 décembre 2021 ;

Vu l'avis du conseil du 14e arrondissement en date du 30 novembre 2021 ;

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

Délibère :

Article 1 : Est autorisée, par voie d'avenant au bail emphytéotique du 2 novembre 2005, la résiliation partielle et par anticipation et sans indemnité du bail emphytéotique conclu entre la Ville de Paris et Paris Habitat en tant qu'elle porte sur la location de l'ensemble immobilier situé 56-58-66-72 rue Raymond Losserand (14e) cadastré DQ n° 60, DO n° 55, DO n° 56 et DO n°68 (volume 2) ;

Article 2 : Les autres clauses et conditions essentielles de cet avenant sont les suivantes :

- Le montant du loyer minimum est porté à 1.005.000 euros, à compter du 1er janvier 2022 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 2020 et l'indice de référence celui du 2ème trimestre de l'année précédant l'année de la révision.
- Le montant des annuités de remboursement des emprunts à déduire du montant du loyer est rééchelonné, rétroactivement à partir de 2020 de manière à permettre de dégager tous les ans un loyer net positif en plafonnant les annuités dues au titre de la même année civile au montant du loyer annuel brut. La fraction de l'annuité qui ne pourra pas être déduite du loyer sera reportée sur le ou les exercices suivants.

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 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer avec Paris Habitat, dont le siège social est situé 21 bis rue Claude Bernard (75005), l'avenant visé à l'article 1.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure, concomitamment, un bail à caractère emphytéotique portant location de cet immeuble. La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet à compter de la date de signature. Sa durée sera de 65 ans ;
- le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;
- l'assiette de la location portera sur les immeubles 56, 58, 62-66 rue Raymond Losserand à Paris (14e) cadastrés DQ n°60, DO N° 55 et DO n°57 et sur le volume 2 ayant pour assiette foncière la parcelle cadastrée DO N° 68 située 72, rue Raymond Losserand à Paris (14e);
- 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 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 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.
- le loyer capitalisé sera fixé à 3 218 375 euros et sera payable :
 - 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, 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 à Paris Habitat ;
- Paris Habitat 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 sera passé par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail;

Article 5 : Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

La Maire de Paris,

A handwritten signature in blue ink, reading "Anne Hidalgo".

Anne HIDALGO