

**Direction du Logement et de l'Habitat**

**2022 DLH 132** Location de l'immeuble 25, rue Maître Albert (5<sup>e</sup>) à SEQENS - Bail emphytéotique.

**PROJET DE DELIBERATION**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a acquis aux termes d'un acte d'acquisition du 30 juin 1965, l'immeuble 25, rue Maître Albert (5<sup>e</sup>) dont elle a confié la gestion, dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu le 24 mars 1977 à France Habitation, devenu SEQENS pour une durée de 45 ans venant à expiration au 31 décembre 2021, puis prolongé par avenant jusqu'au 31 décembre 2022, par délibération du 16 novembre 2022.

Edifié sur la parcelle cadastrée AB 36 de 99, 40 m<sup>2</sup>, l'immeuble situé à l'angle du 29, place Maubert et du 25, rue Maître Albert, s'élève sur caves, d'un rez-de-chaussée comprenant 2 boutiques et 5 étages distribuant 7 logements, pour une SHAB totale d'environ 271 m<sup>2</sup> (répartie sur 3 appartements 1 pièce, 3 appartements 2 pièces et 1 appartement 3 pièces). Les locaux commerciaux représentent une surface utile totale d'environ 87 m<sup>2</sup>.

Ce bail est assorti d'un loyer annuel, révisable tous les 3 ans sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction, et fixé en dernier lieu à 10.131, 92 euros.

Afin de préserver la vocation sociale de cet immeuble, je vous propose de permettre à SEQENS d'en conserver la gestion et de m'autoriser, par conséquent, à conclure un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 55 ans avec ce bailleur social.

Après examen du bilan financier de cette opération qui intègre un programme de réhabilitation de l'immeuble, le niveau de loyer serait fixé à 35% des recettes locatives appelées par le bailleur social, soit une redevance annuelle estimée à 15190€.

Le Service Local du Domaine de Paris a été saisi le 3/11/2022.

Ce bail emphytéotique serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- il prendra effet à compter du 1er janvier 2023. Sa durée sera de 55 ans ;

- le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;

- 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 la propriété 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.
- la location sera assortie d'un loyer annuel correspond à 35 % des loyers, redevances et indemnités d'occupation de toute nature hors taxes et hors charge appelées par le preneur à bail pendant l'année civile considérée. Il sera recouvré à terme échu au 1er juillet de chaque année.
- à l'expiration du bail, l'immeuble 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 au preneur à bail;
- le preneur à bail devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts et taxes de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;
- tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui seront passés par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet de fixer les conditions de location de l'immeuble 25, rue Maître Albert (5e) à SEQENS.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris





**2022 DLH 132** Location de l'immeuble 25, rue Maître Albert (5<sup>e</sup>) à SEQENS - Bail emphytéotique.

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 projet de délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément les conditions de location à SEQENS de l'immeuble 25, rue Maître Albert (5e);

Vu la saisine du Service Local du Domaine de Paris en date du 3/11/2022 ;

Vu l'avis de Mme la Maire du 5e arrondissement en date du ..... ;

Vu l'avis du conseil du 5e arrondissement en date du..... ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5<sup>ème</sup> commission ;

Délibère :

**Article 1** : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec SEQENS dont le siège social est situé 14/16 boulevard Garibaldi à Issy-Les-Moulineaux (92) un bail emphytéotique portant location de l'immeuble 25, rue Maître Albert (5e), cadastré AB 36.

La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet à compter de la date de sa signature ou, si elle est plus tardive, à la date de remise de l'immeuble au preneur à bail. Sa durée sera de 55 ans ;

- le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;

- 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 la propriété 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.

- la location sera assortie d'un loyer annuel correspond à 35 % des loyers, redevances et indemnités d'occupation de toute nature hors taxes et hors charge appelées par le preneur à bail pendant l'année civile considérée. Il sera recouvré à terme échu au 1er juillet de chaque année.

- 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 au preneur à bail;

- le preneur à bail 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 seront passés par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail;

**Article 2 :** Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tout acte préalable ou constitution de servitude éventuellement nécessaire à l'opération visée à l'article 1.

**Article 3 :** le preneur à bail est autorisé à déposer toutes demandes d'autorisations administratives ou les déclarations de travaux nécessaires à la réalisation de son programme.

**Article 4 :** Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour les exercices 2023 et suivants.