Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 392 Location de l'immeuble 43, rue Catherine de la Rochefoucauld (9e) à la RIVP –Bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Faisant exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a notifié le 28 septembre 2022, sa décision d'acquérir pour un montant total de 6.700.240 euros, l'immeuble 43, rue Catherine de la Rochefoucauld (9e), en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux. Conformément à l'article L 213-14 du code de l'urbanisme modifié par l'article 149-1-17° de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, le transfert de propriété interviendra après régularisation de l'acte authentique et du paiement du prix, ce dernier devant intervenir dans un délai de quatre mois à compter de la décision d'acquérir.

L'immeuble, édifié sur une parcelle de 189 m², comprend deux bâtiments, l'un sur rue, le deuxième formant aile à gauche, élevés sur caves, d'un rez-de-chaussée et de 6 étages. L'ensemble d'une surface habitable de 682 m², abrite 15 logements et un commerce de 51 m².

L'ensemble immobilier est dans un état correct.

Selon l'état locatif annexé à la DIA, l'immeuble compterait 6 logements vacants.

L'entretien des parties communes est, par ailleurs, assuré par une employée d'immeuble, non logée sur place.

Je vous propose de m'autoriser à conclure, après transfert de propriété, un bail emphytéotique avec la société RIVP (ou un autre bailleur social du groupe RIVP) , qui souhaite y réaliser un programme comportant des logements sociaux.

Le Service local du Domaine de Paris a été saisi le 17 octobre 2022.

Ce bail emphytéotique serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- il prendra effet à compter de la date de sa signature ou, si elle était plus tardive, à la date de remise de l'immeuble au preneur à bail. 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 ;

- 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 ;

- dans le cadre d'une application volontaire des dispositions de l'article L.1224-1 du Code du Travail, le contrat de travail de l'employée d'immeuble sera transféré au preneur à bail, avec l'accord de la salariée ;

- 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 2.500.000 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.

- 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 43, rue Catherine de la Rochefoucauld (9e) à la RIVP (ou un autre bailleur social du groupe RIVP).

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

La Maire de Paris

2022 DLH 392 Location de l'immeuble 43, rue Catherine de la Rochefoucauld (9e) à la RIVP –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 la RIVP de l'immeuble 43, rue Catherine de la Rochefoucauld (9e) ;

Vu la saisine du Service Local du Domaine de Paris en date du 17 octobre 2022 ;

Vu l'avis de Mme la Maire du 9e arrondissement en date du …….. ;

Vu l'avis du conseil du 9e arrondissement en date du……. ;

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 la société RIVP (ou un autre bailleur social du groupe RIVP), dont le siège social est situé 13, avenue de la Porte d'Italie (13e) un bail à caractère emphytéotique portant location de l'immeuble 43, rue Catherine de la Rochefoucauld (9e), cadastré AC 88, après transfert de la propriété de ce dernier.

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 65 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 ;

- dans le cadre de l'application de l'article L. 1224-1 du Code du travail, le contrat de travail de l'employée d'immeuble sera transféré au preneur à bail ;

- 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 2.500.000 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 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 2022 et suivants.