



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2022 DU 147 Acquisition auprès de la SCI ELYSEES PIERRE de son droit sur une servitude 4-6 rue Cler (7e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire d'une parcelle de terrain située 4-6 rue Cler et 117bis rue Saint-Dominique à Paris 7^{ème}, cadastrée CD n° 128, sur laquelle est construit un centre sportif scolaire.

Récemment, dans le cadre d'une opération de mise aux normes accessibilité ont été entrepris des travaux d'agrandissement du centre sportif scolaire rue Cler. Le dépôt de la demande de permis de construire a été autorisé par délibération 2019 DJS 163 des 8-11 juillet 2019. Amorcés courant 2021, les travaux sont en voie d'être achevés.

Toutefois, il apparaît que l'extension réalisée empiète sur une partie de la parcelle (24,5 m²) soumise à servitude *non aedificandi* constituée en 1961 au profit d'un propriétaire d'un fonds voisin. Le propriétaire de ce dernier s'étant manifesté auprès des services de la Ville par l'intermédiaire de son avocat, l'achèvement des derniers travaux de l'extension s'en trouve suspendu.

Le projet de délibération qui vous est proposé vise à présenter les modalités pour parvenir à une solution pérenne satisfaisante pour le propriétaire du fonds voisin et pour la Ville de Paris.

*

* *

Historique des acquisitions

Le terrain d'assiette de l'équipement municipal située 4-6 rue Cler à Paris 7^{ème} a été acquis en deux phases.

La première phase d'acquisition a d'abord porté sur la construction d'une école dans l'ancien quartier du Gros-Cailloux. Aux termes d'un jugement du 22 mai 1895, la Ville de Paris est ainsi devenue propriétaire de biens situés 117 rue Saint-Dominique et 190 rue de Grenelle.

Une deuxième phase d'acquisition s'est ensuite opérée en vue de permettre l'agrandissement du groupe scolaire : la Ville a ainsi acquis par ordonnance d'expropriation du 19 mars 1956 une partie de la parcelle située 39-41 avenue Bosquet / 119 rue Saint-Dominique, l'emprise concernée ayant ensuite été réunie à l'actuelle parcelle cadastrée CD n° 128.

L'extension du gymnase, objet du présent projet de délibération, s'inscrit donc dans une troisième phase d'amélioration de la desserte scolaire et sportive de l'arrondissement.

Constitution en 1961 de servitudes *non aedificandi* entre la Ville de Paris et la Société Privée d'Exploitation Immobilière :

En 1961, La Ville de Paris a ainsi consenti au profit de la Société Privée d'Exploitation Immobilière une servitude *non aedificandi* de 1.196 m², servitude de droit privé sur laquelle est depuis implanté un espace vert, ci-après décrite :

« Monsieur le Préfet de la Seine déclare obliger la Ville de Paris à ménager et maintenir libre de construction, et par conséquent frapper de la servitude « non aedificandi », dans l'immeuble communal sis à Paris, rue Cler, numéros 4 et 6 et 117 bis rue Saint-Dominique, constituant le groupe scolaire de la rue Cler, lequel immeuble est d'une superficie de 6.560,10 m², y compris la parcelle de 2.730 m² expropriée (...), une zone d'une superficie de 1.196 m² environ au fond dudit immeuble, figurée, cotée et délimitée par un liseré bleu et les lettres E.F.G.H. en un plan qui est demeuré ci-joint et annexé après mention, laquelle zone est déjà grevée de servitudes de conservation d'espaces intérieurs plantés.

Monsieur le Préfet de la Seine consent, ce qui est accepté par Monsieur LEVERVE ès-qualités, que la servitude ainsi constituée profite à la SOCIETE PRIVEE D'EXPLOITATION IMMOBILIERE, qui aura, pour les constructions qu'elle se propose d'édifier sur son immeuble contigu, un droit de vue direct sur la zone « non aedificandi » (...). ».

En contrepartie et de manière réciproque, la Société Privée d'Exploitation Immobilière (fonds servant) a consenti à la Ville de Paris (fonds dominant), deux servitudes « *non aedificandi* » :

« A- Une zone d'une superficie de 425 m², se trouvant sur la limite de l'alignement projeté de la rue Saint-Dominique et laquelle zone se trouve cotée, figurée et délimitée par un liseré bleu et les lettres A.B.C.D.

Monsieur LEVERVE ès-qualités, consent à ce que la Ville de Paris, ce qui est accepté par Monsieur le Préfet de la Seine, profite de la servitude ainsi établie et consent à ce que la Ville de Paris ait également un droit de vue direct sur ladite zone non aedificandi.

B- Et d'une zone d'une superficie de 1196 m² environ ; laquelle zone se trouve cotée, figurée et délimitée au plan ci-annexé par un trait bleu et les lettres N.G.F.B.Y.X.Z.F.V.T.N. au plan ci-annexé ; laquelle zone est déjà grevée et délimitée de convention d'espace intérieurs plantés. »

L'acte de constitution de servitudes a été régulièrement publié à la publicité foncière. La SCI ELYSEES PIERRE est depuis venue aux droits de la Société Privée d'Exploitation Immobilière.

Une situation de fait caractérisée par un empiètement de l'équipement public sur la servitude de droit privé constituée en 1961 :

Si le permis de construire a bien été délivré conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve du droit des tiers, il apparaît que l'ouvrage réalisé empièterait pour une superficie de 24,5 m² sur le fonds voisin qui bénéficie de la servitude *non aedificandi*.

Il convient de mentionner la position de principe du juge en cas de violation d'une servitude *non aedificandi*, à savoir une possible démolition de la construction édifiée.

Cette sanction de principe doit être toutefois d'emblée mise en rapport avec des jurisprudences récentes de la Cour de Cassation qui tendent à un assouplissement de la rigueur de la sanction de l'empiètement.

Aux termes d'un arrêt plus récent de la Cour de cassation rendu le 14 janvier 2016, non publié au bulletin, la Cour de cassation a ainsi confirmé l'arrêt d'une cour d'appel ayant rejeté la demande en démolition au motif que les empiétements imputables aux voisins « *étaient minimes [et] ne diminuaient pas l'usage de la servitude et n'en rendaient pas l'exercice plus incommode* ». Il s'agissait d'une servitude de passage, dont le cas d'espèce pourrait être transposable à notre sens à une servitude *non aedificandi*.

Un arrêt plus récent du 19 décembre 2019, publié au bulletin, a vu la Cour de cassation censurer l'arrêt d'appel pour défaut de base légale, au visa de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'Homme, au motif que les juges auraient dû rechercher, comme cela leur était demandé, si la mesure de démolition n'était pas disproportionnée au regard du droit au respect du domicile du propriétaire de la maison.

Perspectives d'accord avec la SCI ELYSEES PIERRE:

L'achèvement des travaux de l'ouvrage municipal nécessite de parvenir à une solution, si possible négociée, avec la SCI ELYSEES PIERRE. En première approche, les services municipaux ont en effet estimé à 20.000 € le surcoût induit par une détérioration du mur résultant d'un report des travaux d'achèvement.

En outre, d'un point de vue opérationnel, il s'avère nécessaire à l'entreprise en charge des travaux d'accéder à l'extension du gymnase en traversant l'ensemble immobilier situé 190 rue de Grenelle, cadastrée CD n° 132, pour lui permettre d'apposer des échafaudages et de terminer les travaux sur le mur pignon. Cet accès, assimilable à une servitude temporaire de tour d'échelle, nécessite l'accord du propriétaire de la parcelle. Les travaux requièrent de mobiliser une emprise au sol côté SCI ELYSEES PIERRE de 1,50 m en largeur et 5,00 m en longueur durant deux semaines minimum.

Ces différentes contraintes incitent donc à rechercher un accord avec le propriétaire du fonds dominant qui bénéficie de la servitude *non aedificandi*.

Par courrier du 27 avril 2022 de son avocat, la SCI ELYSEES PIERRE considère que l'indemnisation de l'abandon de ses droits s'établit au montant minimum de 210.000 €.

Par avis du 3 novembre 2022, le Service Local du Domaine de Paris a estimé le prix d'acquisition du rachat à la SCI ELYSEES PIERRE de son droit à 200.000 € avec marge de 10%.

Dans le cadre d'échanges entre avocats, la SCI ELYSEES PIERRE a marqué son accord pour :

- modifier la servitude *non aedificandi* afin de la mettre en cohérence avec les travaux réalisés ;
- céder une partie de l'assiette de la servitude correspondant à l'emprise sur laquelle a été édifiée l'extension du gymnase, au prix de 200.000 € ;
- autoriser la Ville et toute personne mandatée par elle (notamment l'entreprise en charge des travaux d'extension du gymnase) à accéder à son fonds afin d'achever l'ouvrage municipal, selon un calendrier et des modalités qui devront être précisés aux termes d'un protocole d'accord.

S'agissant des modalités d'achèvement des travaux, la SCI ELYSEES PIERRE a précisé :

- ne pas consentir à la Ville une servitude de tour d'échelle permanente et laisser la Ville en faire la demande en cas de besoin d'intervention. Ceci ne semble pas rédhibitoire, puisque la jurisprudence considère que lorsque le tour d'échelle est nécessaire le voisin ne peut le refuser sauf abus de droit, et que la SCI ELYSEES PIERRE n'aura pas vocation à obérer des travaux d'entretien ou de réparation par principe.
- laisser la Ville prendre en charge le replantage de certains végétaux, dont l'enlèvement sera rendu nécessaire pour la mise en place des échafaudages.

Compte tenu de l'intérêt pour la Ville d'aboutir et de permettre l'achèvement des travaux pour ne pas laisser se détériorer l'ouvrage, il vous est proposé de parvenir à un accord avec la SCI ELYSEES PIERRE, en qualité de bénéficiaire de la convention du 2 février 1961, aux conditions suivantes :

- la modification de la convention du 2 février 1961 en ce qui concerne l'assiette de la servitude *non aedificandi* sur laquelle a été édifiée l'extension du gymnase ;
- en conséquence, le rachat par la Ville de Paris auprès de la SCI ELYSEES PIERRE, en sa qualité de bénéficiaire de la convention du 2 février 1961, ou de toute autre personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Ville de Paris, au prix de 200.000 €, d'une partie de l'assiette de la servitude *non aedificandi* correspondant à l'emprise sur laquelle a été édifiée l'extension du gymnase ;
- la SCI ELYSEE PIERRE autorise la Ville de Paris et toute personne mandatée par elle (notamment l'entreprise en charge des travaux d'extension du gymnase) à accéder à son fonds afin d'achever l'ouvrage municipal, selon un calendrier et des modalités qui devront être précisés aux termes d'un protocole d'accord ;
- la renonciation par la SCI ELYSEES PIERRE, en sa qualité de bénéficiaire de la convention du 2 février 1961, ou par toute autre personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Ville de Paris, à tout recours à l'encontre de la Ville de Paris ;

*

* *

Je vous prie donc de bien vouloir m'autoriser à :

- procéder à la modification de la convention du 2 février 1961, en qualité de propriétaire du fonds sis 4-6 rue Cler / 117 bis rue Saint-Dominique, cadastré CD n° 128, à Paris 7^{ème}, aux conditions suivantes :

- le rachat par la Ville de Paris auprès de la SCI ELYSEES PIERRE, en sa qualité de bénéficiaire de la convention du 2 février 1961, ou avec toute autre personne morale qui s'y substituerait, au prix de 200.000 €, d'une partie de l'assiette de la servitude *non aedificandi* correspondant à l'emprise sur laquelle a été édifiée l'extension du gymnase ;
 - la SCI ELYSEE PIERRE autorise la Ville de Paris et toute personne mandatée par elle (notamment l'entreprise en charge des travaux d'extension du gymnase) à accéder à son fonds afin d'achever l'ouvrage municipal, selon un calendrier et des modalités qui devront être précisés aux termes d'un protocole d'accord ;
 - la renonciation par la SCI ELYSEES PIERRE, en sa qualité de bénéficiaire de la convention du 2 février 1961, ou par toute autre personne morale qui s'y substituerait, à tout recours à l'encontre de la Ville de Paris.
- racheter auprès de la SCI ELYSEES PIERRE, en sa qualité de bénéficiaire de la convention du 2 février 1961, une partie de l'assiette emprise d'environ 24,5 m², cadastrée CD n° 128 et représentée en bleu en annexe sur le plan établi par le cabinet de géomètres experts GTA, au prix de 200.000 €, pour l'achèvement des travaux d'extension du gymnase rue Cler ;
- signer avec la SCI ELYSEES PIERRE, ou avec toute autre personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Ville de Paris, en qualité de bénéficiaire de la convention du 2 février 1961, l'acte notarié portant modification de la servitude, ainsi qu'un protocole d'accord détaillant les conditions d'achèvement des travaux de l'extension du gymnase.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

2022 DU 147 Acquisition auprès de la SCI ELYSEES PIERRE de son droit sur une servitude 4-6 rue Cler (7e).

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance d'expropriation du 19 mars 1956 et son plan annexé ;

Vu l'acte notarié entre la Ville de Paris et la Société privée d'exploitation immobilière du 2 février 1961 relative aux ensembles immobiliers respectivement sis 4-6 rue Cler / 117 bis rue Saint-Dominique et 119 rue Saint Dominique / 37-39 avenue Bosquet ;

Vu le plan de la servitude *non aedificandi* ;

Considérant que la SCI ELYSEES PIERRE est venue au droit de la Société privée d'exploitation immobilière ;

Vu le courrier de Maître Jobelot, représentant la SCI ELYSEES PIERRE ;

Vu le plan de la servitude établi par le cabinet de géomètres experts GTA ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris du 3 novembre 2022 ;

Vu le projet en délibération 2022 DU 147 en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris demande l'autorisation de :

- procéder à la modification de l'assiette de la servitude *non aedificandi* résultant d'un acte notarié du 2 février 1961, en qualité de propriétaire du fonds sis 4-6 rue Cler / 117 bis rue Saint-Dominique, cadastré CD n° 128, à Paris 7e, aux conditions suivantes :

- le rachat par la Ville de Paris auprès de la SCI ELYSEES PIERRE, en sa qualité de bénéficiaire de la convention du 2 février 1961, ou de toute autre personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Ville de Paris, au prix de 200.000 €, d'une partie de l'assiette de la servitude *non aedificandi* correspondant à l'emprise sur laquelle a été édifiée l'extension du gymnase ;
 - la SCI ELYSEES PIERRE autorise la Ville de Paris et toute personne mandatée par elle (notamment l'entreprise en charge des travaux d'extension du gymnase) à accéder à son fonds afin d'achever l'ouvrage municipal, selon un calendrier et des modalités qui devront être précisés aux termes d'un protocole d'accord ;
 - la renonciation par la SCI ELYSEES PIERRE, en sa qualité de bénéficiaire de la convention du 2 février 1961, ou de toute autre personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Ville de Paris, à tout recours à l'encontre de la Ville de Paris ;
- racheter, auprès de la SCI ELYSEES PIERRE, en sa qualité de bénéficiaire de l'acte notarié du 2 février 1961, ou de toute autre personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Ville de Paris, une partie de l'assiette de la servitude *non aedificandi*, d'une emprise d'environ 24,5 m², cadastrée CD n° 128 et représentée en bleu en annexe sur le plan établi par le cabinet de géomètres experts GTA, au prix de 200.000 €, pour l'achèvement des travaux d'extension dugymnase rue Cler ;

- signer avec la SCI ELYSEES PIERRE, en qualité de bénéficiaire de l'acte notarié du 2 février 1961, ou avec toute autre personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Ville de Paris, l'acte notarié portant modification de l'assiette de la servitude *non aedificandi*, ainsi qu'un protocole d'accord détaillant les conditions d'achèvement des travaux de l'extension du gymnase,

Vu l'avis de Mme la Maire du 7^e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 7^e arrondissement en date du _____ ;

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE, au nom de la 5^e Commission et M. Pierre RABADAN au nom de la 7^e Commission,

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à procéder à la modification de l'acte notarié du 2 février 1961, en qualité de propriétaire du fonds sis 4-6 rue Cler / 117 bis rue Saint-Dominique, cadastré CD n° 128, à Paris 7^e, aux conditions suivantes :

- le rachat par la Ville de Paris auprès de la SCI ELYSEES PIERRE, en sa qualité d'ayant-droit de l'acte notarié du 2 février 1961, ou de toute autre personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Ville de Paris, au prix de 200.000 €, d'une partie de l'assiette de la servitude *non aedificandi* correspondant à l'emprise sur laquelle a été édifiée l'extension du gymnase ;
- la SCI ELYSEES PIERRE autorise la Ville de Paris et toute personne mandatée par elle (notamment l'entreprise en charge des travaux d'extension du gymnase) à accéder à son fonds afin d'achever l'ouvrage municipal, selon un calendrier et des modalités qui devront être précisés aux termes d'un protocole d'accord ;
- la renonciation par la SCI ELYSEES PIERRE, en qualité de bénéficiaire de servitude *non aedificandi*, ou par toute autre personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Ville de Paris, à tout recours à l'encontre de la Ville de Paris ;

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à racheter auprès de la SCI ELYSEES PIERRE, en sa qualité de bénéficiaire de la convention du 2 février 1961, ou de toute autre personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Ville de Paris, une partie de l'assiette de la servitude *non aedificandi*, sur une emprise d'environ 24,5 m², cadastrée CD n° 128 et représentée en jaune en annexe sur le plan établi par le cabinet de géomètres experts GTA, au prix de 200.000 €, pour l'achèvement des travaux d'extension du gymnase rue Cler.

Article 3 : La dépense est prévue au budget de la Ville de Paris.

Article 4 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de cette modification de servitude seront supportés par la Ville de Paris.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec la SCI ELYSEES PIERRE, en sa qualité de bénéficiaire de la convention du 2 février 1961, ou avec toute autre personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de la Ville de Paris, l'acte notarié portant modification de la servitude aux conditions susmentionnées, ainsi que le protocole d'accord détaillant les conditions d'achèvement des travaux de l'extension du gymnase.

Article 6 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes et à constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation du projet.