



## DIRECTION DE L'ATTRACTIVITE ET DE L'EMPLOI

2023 DAE 53 Les Frigos (13 e) : Résiliation des conventions d'occupation du domaine public passées avec 6 occupants sur le site des Frigos, 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>ème</sup>.

### PROJET DE DELIBERATION EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le site des Frigos, 19 rue des Frigos (13<sup>ème</sup>), a été acquis par la Ville de Paris auprès de la SNCF en 2003.

Cet immeuble construit en 1920 par la Compagnie du Chemin de Fer de Paris à Orléans servait d'entrepôt frigorifique jusqu'à sa désaffectation en 1971 après l'ouverture du marché international de Rungis. Le bâtiment tombe alors en désuétude. Dans les années 1980, cet immeuble fait l'objet de conventions d'occupation du domaine public consenties par la SNCF à des personnes morales et physiques, exerçant des activités de création et de production.

Les contrats passés avec les artistes et artisans par la SNCF sont des conventions d'occupation du domaine public à caractère précaire et révocable, à durée indéterminée, à l'usage exclusif d'activités de création et de production. Ces conventions ont été reprises par la Ville de Paris lors du transfert de propriété et sont toujours en vigueur.

Cet immeuble, qui accueille environ 80 ateliers sur plus de 7 000 m<sup>2</sup>, est affecté au développement des activités de création et de production culturelles et artistiques. Il permet l'accueil d'artistes et d'artisans d'art dans des conditions financières plus favorables que celles du marché. Il est intégré au domaine public de la Ville.

La gestion de l'immeuble (encaissement des loyers, prise en charge de l'entretien...) est assurée par la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi (DAE).

Si certains occupants ont des difficultés pour payer leur loyer et se rapprochent régulièrement des services pour aménager leur dette, six occupants ont cessé de régler les redevances dues en contrepartie de leur occupation du domaine public :

-Monsieur Claude Bidjocka, titulaire d'une convention signée le 24 mai 1991 pour une activité de « peinture et sculpture », dont la dette s'élève au 7 octobre 2022 à 100 698 € ;

-Madame Sabine Giraud, titulaire d'une convention en date du 3 juin 1991 pour une activité de « peinture », dont la dette s'élève au 7 octobre 2022 à 98 551 € ;

-Madame Louise Giamari, titulaire d'une convention signée le 7 février 1996 pour une activité de « sculpture », dont la dette s'élève à 105 307 € ;

-Monsieur Joël Feinte, titulaire d'une convention en date du 8 septembre 1994 pour une activité d'« imprimerie, lithographie », dont la dette s'élève à 83 633 € ;  
-Madame Céline Salazard, titulaire d'une convention signée le 1er avril 1999 pour une activité de « peinture », dont la dette s'élève à 19 863 €.

En dépit de nombreux courriers de rappel de la DAE ainsi que des entretiens réalisés avec ces occupants, le total des dettes accumulées a atteint la somme de 408 052 € au 31 décembre 2022.

Des courriers ont été envoyés à monsieur Claude Bidjocka et à madame Sabine Giraud les 21/11/2018 et 05/08/2019 pour une demande de rendez-vous.

Monsieur Claude Bidjocka occupe un atelier de 81,9 m<sup>2</sup>. Il a été reçu dans les locaux de la DAE le 25 janvier 2019. Il s'est alors engagé à effectuer un versement immédiat puis à mettre en place un échéancier de paiement avec la DRFIP pour apurer progressivement la dette. Celle-ci n'ayant pas diminué, une mise en demeure de payer lui a été adressée le 12 avril 2022.

Une rencontre s'est tenue avec Madame Sabine Giraud le 23 août 2019. Celle-ci occupe un atelier de 122,4 m<sup>2</sup> et reconnaît être dans l'incapacité de payer son loyer annuel (11.000 €). Un courrier de mise en demeure lui a été adressé le 12 avril 2022 et elle a été reçue dans les locaux de la DAE le 13 juin 2022. Une documentation lui a été transmise pour la mise en place d'un échéancier de paiement en vue de l'apurement de sa situation locative ainsi que les contacts des services sociaux et de ceux en charge du logement de la Ville.

Madame Louise Giamari, sculptrice, occupe un atelier de 187 m<sup>2</sup>. Elle a arrêté de payer depuis 2017. Un courrier de mise en demeure de payer lui a été adressé le 12 avril 2022. La DAE a rencontré madame Louise Giamari le 5 mai 2022. Toutes les informations lui ont été données pour qu'elle mette en place un échéancier de paiement afin d'apurer sa dette locative et les contacts des services sociaux et de ceux en charge du logement de la Ville lui ont été remis.

Monsieur Joël Feinte sous-loue à des tiers son atelier de 92 m<sup>2</sup> pour des répétitions de théâtre. Un courrier de mise en demeure lui a été adressé le 12 avril 2022 pour lui demander de respecter ses obligations contractuelles ainsi de s'acquitter du paiement de ses redevances.

Madame Céline Salazard occupe un atelier de 16,4 m<sup>2</sup>. Elle a fait l'objet de plusieurs plaintes de la part des autres occupants des Frigos. Un courrier de mise en demeure lui a été adressé le 12 août 2022 pour lui demander de cesser ses agissements nuisant à la tranquillité du site et de s'acquitter du paiement de ses redevances.

Pour tous ces occupants, il n'y a pas de diminution de leur dette à ce jour.

Monsieur Régis Casoli, représentant de l'agence Casoli, est titulaire d'une convention d'occupation d'un local de 176,40 m<sup>2</sup>, datée du 1er juillet 1995, pour une activité de « travaux d'architecture ». Monsieur Régis Casoli a fermé son établissement du 19, rue des Frigos le 30 juin 2014. Le siège social a été fermé le 1er juillet 2019. La cessation d'activité a pris effet le 30 septembre 2021.

Parallèlement, une SAS « Agence Casoli » a été créée le 20 juillet 2018, avec prise d'effet au 1er octobre 2018, domiciliée au 19, rue des Frigos pour la « gestion et l'administration de tous biens et droits immobiliers dont la société sera propriétaire ou locataire » et dont la présidente est madame Lucie Coursaget.

L'autorisation d'occupation délivrée en 1995 à l'agence Casoli, représentée par Monsieur Casoli, stipule à l'article 13 que celle-ci est accordée personnellement à l'occupant désigné dans la convention et qu'elle ne pourra être cédée ni transférée sous quelque forme que ce soit à un tiers. Un courrier de mise en demeure lui demandant de respecter ses obligations contractuelles a été adressé à M. Casoli le 12 avril 2022.

L'article 12 des conventions signées avec ces six occupants stipule qu'en cas de défaut de paiement ou de toute autre infraction aux clauses de la convention, celle-ci se trouvera résiliée de plein droit sous huit jours après envoi d'un courrier de mise en demeure .

À ce jour, plusieurs mois après les courriers de mise en demeure adressés à ces six occupants, leur situation n'est pas régularisée.

Seul le Conseil de Paris est compétent pour conclure et résilier les conventions de plus de 12 ans. Les conventions d'occupation objet du présent projet étant à durée indéterminée, vous êtes donc appelés à délibérer sur cette question.

Pour l'ensemble de ces raisons, il vous est proposé de résilier pour faute les conventions d'occupation du domaine public passées avec messieurs Claude Bidjocka, Joël Feinte, Agence Casoli représentée par Régis Casoli et mesdames Louise Giamari, Sabine Giraud et Céline Salazard.

Cette résiliation pour faute s'effectuera sans indemnité.

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

La Maire de Paris



2023-DAE 53-1 – Les Frigos (13<sup>e</sup>) : Résiliation de la convention d’occupation du domaine public passée avec monsieur Claude Bidjocka

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la convention d’occupation du domaine public en date du 24 mai 1991 signée avec Monsieur Claude Bidjocka pour une activité de peinture et sculpture ;

Vu le courrier envoyé en recommandé par accusé de réception du 21 novembre 2018 invitant monsieur Claude Bidjocka à exposer à la DAE les raisons de ses arriérés de loyers ;

Vu l’entretien du 8 janvier 2019 au cours duquel Monsieur Bidjocka s’était engagé à faire un versement immédiat puis à demander un échéancier de paiement à la DRFIP ;

Vu la relance puis du 5 août 2019 demandant un engagement écrit concernant l’échéancier de paiement ;

Vu le courrier de mise en demeure de payer daté du 12 avril 2022 ;

Vu la notification par voie d’huissier de ce courrier, datée du 2 mai 2022 ;

Vu le projet de délibération du.....par lequel Madame la Maire de Paris propose de résilier pour faute la convention d’occupation du domaine public en date du 24 mai 1991 signée avec Monsieur Claude Bidjocka pour la location d’un atelier 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>e</sup> ;

Vu l’avis du Conseil du 13<sup>e</sup> arrondissement en date du .....

Sur le rapport présenté par Mme Olivia Polski, au nom de la 1<sup>er</sup> Commission ;

#### DELIBERE

Article 1 : Est approuvée la résiliation pour faute de la convention d’occupation du domaine public signée le 24 mai 1991 avec monsieur Claude Bidjocka pour la location d’un atelier 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>e</sup>.

2023-DAE 53-2 – Les Frigos (13<sup>e</sup>) : Résiliation de la convention d’occupation du domaine public passée avec madame Sabine Giraud

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la convention d'occupation du domaine public en date le 3 juin 1991 signée avec Madame Sabine Giraud pour une activité de peinture ;

Vu les courriers envoyés en recommandé par accusé de réception des 21 novembre 2018 et 5 août 2019 invitant madame Sabine Giraud à exposer à la DAE les raisons de ses arriérés de loyers ;

Vu l'entretien du 23 août 2019 au cours duquel Madame Giraud avait reconnu ne pas pouvoir régler son loyer ;

Vu le courrier de mise en demeure de payer daté du 12 avril 2022 ;

Vu la notification par voie d'huissier datée du 2 mai 2022, du courrier du 12 avril 2022 ;

Vu l'entretien du 13 juin 2022, au cours duquel toutes les informations ont été données à Madame Sabine Giraud concernant les démarches pour mettre en place un échéancier de paiement ainsi que les contacts des services sociaux et ceux en charge du logement de la Ville ;

Vu le projet de délibération du.....par lequel Madame la Maire de Paris propose de résilier pour faute la convention d'occupation du domaine public en date du 3 juin 1991 signée avec Madame Sabine Giraud pour la location d'un atelier 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>e</sup> ;

Vu l'avis du Conseil du 13<sup>e</sup> arrondissement en date du .....

Sur le rapport présenté par Mme Olivia Polski, au nom de la 1<sup>er</sup> Commission ;

#### DELIBERE

Article 1 : Est approuvée la résiliation pour faute de la convention d'occupation du domaine public en date du 3 juin 1991 signée avec madame Sabine Giraud pour la location d'un atelier 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>e</sup>.

2023-DAE 53-3 – Les Frigos (13<sup>e</sup>) : Résiliation de la convention d'occupation du domaine public passée avec madame Louise Giamari

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la convention d'occupation du domaine public signée le 7 février 1996 avec Madame Louise Giamari pour une activité de sculpture ;

Vu le courrier de mise en demeure de payer daté du 12 avril 2022 ;

Vu la notification par voie d'huissier datée du 2 mai 2022, du courrier du 12 avril 2022 ;

Vu l'entretien du 5 mai 2022, au cours duquel toutes les informations ont été données à Madame Louise Giamari concernant les démarches pour mettre en place un échéancier de paiement ainsi que les contacts des services sociaux et ceux en charge du logement de la Ville ;

Vu le projet de délibération du.....par lequel Madame la Maire de Paris propose de résilier pour faute la convention d'occupation du domaine public signée le 7 février 1996 avec madame Louise Giamari pour la location d'un atelier 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>e</sup> ;

Vu l'avis du Conseil du 13<sup>e</sup> arrondissement en date du .....

Sur le rapport présenté par Mme Olivia Polski, au nom de la 1<sup>er</sup> Commission ;

#### DELIBERE

Article 1 : Est approuvée la résiliation pour faute de la convention d'occupation du domaine public signée le 7 février 1996 avec madame Louise Giamari pour la location d'un atelier 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>e</sup>.

2023-DAE 53-4 – Les Frigos (13<sup>e</sup>) : Résiliation de la convention d'occupation du domaine public passée avec monsieur Joël Feinte

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la convention d'occupation du domaine public en date du 8 septembre 1994 signée avec Monsieur Joël Feinte pour une activité d'imprimerie, lithographie ;

Vu que Monsieur Joël Feinte sous-loue son atelier pour des répétitions de théâtre ;

Vu le courrier de mise en demeure de payer daté du 12 avril 2022 ;

Vu la notification par voie d'huissier datée du 2 mai 2022, du courrier du 12 avril 2022 ;

Vu le projet de délibération du.....par lequel Madame la Maire de Paris propose de résilier pour faute la convention d'occupation du domaine public en date du 8 septembre 1994 signée avec monsieur Joël Feinte pour la location d'un atelier 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>e</sup> ;

Vu l'avis du Conseil du 13<sup>e</sup> arrondissement en date du .....

Sur le rapport présenté par Mme Olivia Polski, au nom de la 1<sup>er</sup> Commission ;

#### DELIBERE

Article 1 : Est approuvée la résiliation pour faute de la convention d'occupation du domaine public en date du 8 septembre 1994 signée avec monsieur Joël Feinte pour la location d'un atelier 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>e</sup>.

2023-DAE 53-5 – Les Frigos (13<sup>e</sup>) : Résiliation de la convention d'occupation du domaine public passée avec madame Céline Salazard

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la convention d'occupation du domaine public en date 1<sup>er</sup> avril 1999 signée avec Madame Céline Salazard pour une activité de peinture ;

Vu que Madame Céline Salazard a fait l'objet de plusieurs plaintes de la part des autres occupants des Frigos ;

Vu le courrier de mise en demeure daté du 12 août 2022 pour lui demander de cesser ses agissements et de s'acquitter du paiement de ses redevances ;

Vu le projet de délibération du.....par lequel Madame la Maire de Paris propose de résilier pour faute la convention d'occupation du domaine public en date du 1<sup>er</sup> avril 1999 signée avec madame Céline Salazard pour la location d'un atelier 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>e</sup> ;

Vu l'avis du Conseil du 13<sup>e</sup> arrondissement en date du .....

Sur le rapport présenté par Mme Olivia Polski, au nom de la 1<sup>er</sup> Commission ;

DELIBERE

Article 1 : Est approuvée la résiliation pour faute de la convention d'occupation du domaine public en date du 1<sup>er</sup> avril 1999 signée avec madame Céline Salazard pour la location d'un atelier 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>e</sup>.

2023-DAE 53-6 – Les Frigos (13<sup>e</sup>) : Résiliation de la convention d'occupation du domaine public passée avec l'Agence Casoli, représentée par Monsieur Régis Casoli

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu la convention d'occupation du domaine public en date du 1<sup>er</sup> juillet 1995 signée avec l'Agence Casoli, représentée par monsieur Régis Casoli pour une activité de travaux d'architecture ;

Vu que Monsieur Régis Casoli a fermé son établissement du 19 rue des Frigos le 30 juin 2014;

Vu que le siège social a été fermé le 1<sup>er</sup> juillet 2019 ;

Vu que la cessation d'activité a pris effet le 30 septembre 2021 ;

Vu que parallèlement, une SAS Agence Casoli a été créée le 20 juillet 2018 (avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> octobre 2018) au 19 rue des Frigos pour la gestion et l'administration de tous biens et droits immobiliers dont la société sera propriétaire ou locataire et dont la présidente est madame Lucie Coursaget ;

Vu le courrier de mise en demeure daté du 12 avril 2022 pour demander à monsieur Régis Casoli de respecter ses obligations contractuelles ;

Vu le projet de délibération du.....par lequel Madame la Maire de Paris propose de résilier pour faute la convention d'occupation du domaine public en date du 1<sup>er</sup> juillet 1995 signée avec l'Agence Casoli représentée par monsieur Régis Casoli pour la location d'un atelier 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>e</sup> ;

Vu l'avis du Conseil du 13<sup>e</sup> arrondissement en date du .....

Sur le rapport présenté par Mme Olivia Polski, au nom de la 1<sup>er</sup> Commission ;

DELIBERE

Article 1 : Est approuvée la résiliation pour faute de la convention d'occupation du domaine public en date du 1<sup>er</sup> juillet 1995 signée avec l'Agence Casoli, représentée par monsieur Régis Casoli , pour la location d'un atelier 19 rue des Frigos à Paris 13<sup>e</sup>.