

2023 DU 41 Cession d'un commerce situé dans la galerie du Stadium, 66 avenue d'Ivry (13e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes chers collègues,

Dans le cadre de la clôture de l'opération d'aménagement du secteur du « Stadium élargi » sur le site des Olympiades, Paris 13^{ème}, que la Ville a confiée à la SEMAPA de 2004 à 2014, et conformément aux dispositions de la convention publique d'aménagement, la Ville a acquis de la SEMAPA, par acte notarié du 20 novembre 2014, des biens dont cette dernière restait propriétaire faute d'acquéreur dans le délai de l'opération, parmi lesquels notamment un local commercial A7 et un local à usage de réserve R5.

L'objectif poursuivi par cette opération d'aménagement était de rénover les espaces ouverts au public et de pérenniser l'animation économique du quartier des Olympiades en installant des commerces de proximité, d'abord par l'intermédiaire de baux commerciaux, avec à terme la perspective de céder aux occupants les locaux réhabilités par la SEMAPA.

L'occupant commercial des locaux A7 et R5 ayant manifesté auprès de la Ville le souhait d'acquérir ces locaux, le Conseil de Paris par délibération 2017 DU 213 en sa séance des 20, 21 et 22 novembre 2017 avait autorisé leur cession au profit de la SCI « L'Union NC » représentant la société « A Seventy » occupante, au prix net vendeur de 125 000 € assorti d'une clause de complément de prix égal à 50 % de la plus-value en cas de revente dans un délai de 10 ans à compter de la vente initiale.

Dans le quartier des Olympiades, les locaux A7 et R5 sont situés précisément dans la galerie commerciale du Stadium, en dalle basse pour le local A7 et au niveau de la rue souterraine pour le local R5. Ils représentent ensemble une surface totale brute de décoffrage de 75,90 m² environ et relèvent du domaine privé de la Ville.

Ces locaux dépendent de l'ensemble immobilier complexe « Les Olympiades », régi par l'Association Syndicale Libre Olympiades (ASLO), superstructure découpée en son sein en plusieurs périmètres gérés par des copropriétés et des ASL

secondaires : les locaux A7 et R5 se trouvent ainsi dans les périmètres de l'ASL secondaire « Galerie du Stadium » et de la copropriété « Boutiques du Stadium ». Cette situation induit une gestion complexe de l'ensemble immobilier.

La commercialité de ces locaux est relativement faible du fait de leur configuration (2,55m de profondeur sur les $\frac{3}{4}$ du linéaire) et de leur localisation : situés en cœur d'îlot, ils sont de fait implantés en retrait d'une cinquantaine de mètres de l'avenue d'Ivry, accessibles par un escalator, et au débouché d'une galerie couverte et sombre.

Au PLU de la Ville de Paris, les biens sont situés en zone urbaine générale (UG) et zone urbaine verte (UV), dans le périmètre de rénovation urbaine (PRU) et l'opération d'aménagement des Olympiades. Par ailleurs, les biens sont compris dans un îlot non déficitaire en logements sociaux, en zone de protection du commerce et de l'artisanat, et dans un secteur de mise en valeur du végétal.

La société « A Seventy » occupait ces locaux à usage de restauration rapide en vertu d'un bail commercial du 17 juin 2013, initialement conclu avec la SEMAPA, cette dernière ayant transmis ses droits à la Ville suite au transfert de propriété de 2014.

Le loyer de base annuel s'élève à 20 100 € hors taxes indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC), tandis que les charges prévisionnelles s'élèvent à 2 800 € par an.

Néanmoins, ce loyer a, dès la signature du bail puis par avenants, fait l'objet de franchises de loyers successives d'abord par la SEMAPA puis par la Ville, en raison de l'obligation faite au locataire d'aménager les locaux remis bruts de décoffrage par l'aménageur, puis la récurrence de désordres structurels (principalement des problèmes d'infiltrations de la dalle haute) qui entravaient le bon achèvement par l'occupant de ses travaux d'aménagement et de complet équipement des locaux.

C'est dans ce contexte que malgré diverses relances après la délibération du Conseil de Paris en sa faveur, la locataire acquéreuse s'est montrée défaillante dans sa capacité financière à conclure la cession. Par ailleurs, elle ne s'est pas acquittée de ses loyers depuis la fin des franchises accordées. Son absence de réponse à la sommation de payer délivrée par huissier en septembre 2020 a convaincu la Ville d'initier une procédure en référé devant le juge judiciaire afin de résilier le bail et recouvrer sa créance pour impayés.

Toutefois, l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire, par jugement du 29 janvier 2021 prononcé à l'encontre de la société « A Seventy » et à l'initiative d'un tiers, n'a pas permis l'aboutissement de la procédure en résiliation du bail engagée par la Ville. La procédure de liquidation a mis en lumière que le seul actif disponible de la société « A Seventy » était le fonds de commerce des locaux appartenant à la Ville. Par ailleurs, par ordonnance du 7 janvier 2022, la créance de la Ville a été rejetée, le juge considérant que la franchise de loyer devait se poursuivre tant que les travaux d'étanchéité ne seraient pas réalisés.

C'est ainsi que lors de la vente aux enchères publiques du fonds de commerce (et du droit au bail), ordonnée par le Tribunal de Commerce, intervenue le 21 avril 2022, une seule offre au montant de la mise à prix de 56 000 € a été déposée, et a donc emporté les enchères. Cette offre émane d'un commerçant voisin, à qui la Ville a vendu les locaux qu'il occupait à usage de restauration asiatique (A1 / R2, A2 et A6 / R4) dans la galerie du Stadium et qu'il a acquis auprès de la Ville à la suite de l'achèvement de l'opération d'aménagement sus-décrite. La cession des locaux A1 / R2, A2 et A6 / R4 à la SCI « Immobilière Tolau » représentant le locataire, est effectivement intervenue par acte notarié du 24 mai 2018 : la cession a été autorisée par le Conseil de Paris par délibération 2017 DU 181 des 20, 21 et 22 novembre 2017.

Dans le cadre de la cession du fonds de commerce, le bail relatif aux locaux A7 et R5 a ainsi été reconduit aux mêmes conditions et ce à partir du 21 avril 2022, au profit du nouveau locataire. Conformément à un avenant au bail en date du 16 juin 2022 qui autorisait l'activité du nouveau locataire, celui-ci a réalisé ses travaux d'aménagement et a ouvert un salon de beauté, contribuant à diversifier l'offre commerciale de proximité en direction des habitants du quartier des Olympiades. Cette nouvelle activité a été accueillie favorablement par l'ASLO.

M. Truong, gérant de la société locataire « Institut Beauté des Olympiades », s'est rapproché de la Ville dans le but d'acquérir les murs du local commercial et la réserve qui y est attachée, à travers la SCI « Immobilière Tolau » dont il est également gérant. Il propose d'acquérir au prix net vendeur de 150 000 €, en assortissant l'acte de vente d'une clause de complément de prix de 50 % de la plus-value en cas de revente et d'une clause d'affectation à une activité commerciale, toutes deux applicables pendant une durée de 10 ans à compter de la cession.

Par le biais de la SCI « Immobilière Tolau », M. Truong est déjà propriétaire des murs du commerce de restauration acquis auprès de la Ville (locaux A1 / R2, A2 et A6 / R4) mais aussi d'un salon de coiffure dans la galerie du Stadium. Il a participé à pacifier cet espace sujet à des problèmes d'insécurité, en engageant des travaux importants (alignement de façade) et en développant des activités variées. Son nouveau projet de salon de beauté contribuera à la redynamisation et la sécurisation de la galerie du Stadium, dont les problèmes d'incivilité demeurent prégnants.

En effet, ce commerçant de proximité, qui a investi dans le rachat du fonds de commerce et est désireux que son investissement ne périclite pas, a décidé de réaliser des travaux lui permettant de démarrer rapidement son exploitation du salon de beauté, pour un total d'environ 32 000 € TTC (principalement des travaux relatifs à l'étanchéité du local, relevant du propriétaire).

Par ailleurs, il prévoit de réaliser prochainement des travaux de raccordement électrique dans la réserve, qui relèvent aussi du propriétaire, pour un montant d'environ 7 900 € TTC.

La Ville de Paris souhaite poursuivre la diversification de l'offre commerciale de proximité initiée par l'opération d'aménagement et finaliser le processus de cession à l'occupant, tel qu'engagé en 2017. Aujourd'hui, elle envisage pour les mêmes raisons de continuer ce projet en cédant au nouvel occupant.

Par avis du 15 décembre 2022, le Service Local du Domaine a estimé que le prix de 150 000 € assorti d'une part, d'une clause de complément de prix de 50 % de la plus-value en cas de revente et d'autre part, d'une clause d'affectation à une activité commerciale, toutes deux applicables pendant 10 ans, pouvait être accepté.

Lors de sa séance du 18 janvier 2023, le Conseil du Patrimoine a donné un avis favorable pour la cession de gré à gré des biens susmentionnés, au profit de la SCI « Immobilière Tolau », sans condition suspensive, au prix de 150 000 € net vendeur, avec l'inclusion dans l'acte de vente des deux clauses rappelées ci-après et applicables pendant une durée de 10 ans à compter de la cession :

- le versement d'un complément de prix égal à 50 % de la plus-value réalisée en cas de revente de tout ou partie des locaux susmentionnés ;
- le maintien de l'affectation à une activité commerciale.

Il a souhaité que l'acte prévoit également une clause par laquelle l'acquéreur s'engage à prendre les locaux en l'état, sans recours possibles contre la Ville en particulier concernant les travaux qu'il a effectués et qui auraient pu incomber à la Ville en tant que propriétaire des locaux.

Par courrier du 23 janvier 2023, la SCI « Immobilière Tolau » dont le gérant est M. Truong, a confirmé l'offre, en se portant acquéreur des locaux A7 et R5 au prix de 150 000 € net vendeur assortie des trois clauses susmentionnées.

Dans ces conditions, je vous propose donc :

- d'abroger la délibération du Conseil de Paris 2017 DU 213 des 20, 21 et 22 novembre 2017 ;
- d'autoriser la cession des locaux A7 et R5, situés 66 avenue d'Ivry (13^{ème}), moyennant le prix de 150 000 € net vendeur sans condition suspensive, au profit de la SCI « Immobilière Tolau » représentée par son gérant M. Anthony Truong, lui-même gérant de la société « Institut Beauté des Olympiades », locataire desdits locaux, aux conditions sus-rapportées.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, mes Chers Collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2023 DU 41 Cession d'un commerce situé dans la galerie du Stadium, 66 avenue d'Ivry (13e).

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Considérant que dans le cadre de la clôture de l'opération d'aménagement du secteur « Stadium élargi » sur le site des Olympiades à Paris 13^{ème}, et conformément aux termes de la Convention publique d'Aménagement la liant à la SEMAPA, la Ville de Paris a acquis de l'aménageur, par acte notarié du 20 novembre 2014, plusieurs locaux dont ce dernier restait propriétaire faute d'acquéreur dans le délai de l'opération ;

Considérant que les locaux acquis par la Ville de Paris dans ce contexte, comportaient notamment le local commercial A7 et son annexe à usage de réserves R5, situés dans le périmètre de la Galerie du Stadium, au sein de l'ensemble immobilier complexe « Les Olympiades » ;

Considérant que plus précisément, le local commercial A7 se trouve en dalle basse et son annexe à usage de réserve R5 se situe au niveau de la rue souterraine ;

Vu la délibération 2017 DU 213 du Conseil de Paris des 20, 21 et 22 novembre 2017, autorisant la cession des biens au profit de la SCI « L'Union NC », qui venait aux droits de la locataire la société « A Seventy » ;

Considérant que la vente au profit de la SCI « L'Union NC » n'a pas pu être menée à son terme ;

Considérant que suite à une vente aux enchères publiques du fonds de commerce intervenant le 21 avril 2022 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société « A Seventy », M. Truong a été le seul candidat à déposer une offre pour acquérir le fonds de commerce et a de ce fait emporté les enchères ;

Considérant que le bail commercial en date du 17 juin 2013 a été reconduit aux mêmes conditions à compter du 21 avril 2022, au profit de M. Truong puis de la société « Institut Beauté des Olympiades » dont il est le gérant, en vertu de l'avenant du 16 juin 2022 puis de l'avenant du 1^{er} novembre 2022 ;

Considérant que l'avenant du 16 juin 2022 a également autorisé l'activité de salon de beauté ;

Vu le cahier des plans d'emprises et superficies du cabinet de géomètres-experts Roulleau-Huck-Plomion d'avril 2011 modifié le 22 septembre 2014 ;

Considérant que la Ville de Paris n'a aucun intérêt à conserver les locaux A7 et R5 dans son patrimoine, qui ne sont concernés par aucun projet municipal et devenus inutiles à la collectivité parisienne ;

Vu le courrier du 23 janvier 2023 de la SCI « Immobilière Tolau » représentée par son gérant M. Truong, lui-même gérant de la société « Institut Beauté des Olympiades », locataire des locaux, aux termes duquel la SCI propose d'acquérir les locaux A7 et R5 au prix de 150 000 € net vendeur, et accepte que la cession soit assortie d'une clause de complément de prix de 50 % de la plus-value en cas de revente et d'une clause d'affectation à une activité commerciale, ces deux clauses étant applicables pendant 10 ans à compter de la cession ; ainsi qu'une clause par laquelle l'acquéreur s'engage à prendre les locaux en l'état loués à la société « Institut Beauté des Olympiades », sans recours possible contre la Ville en particulier concernant les travaux effectués par le propriétaire et le locataire dans la période antérieure à la vente ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine du 15 décembre 2022 ;

Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine du 18 janvier 2023 ;

Vu le projet en délibération en date du _____ par lequel Madame la Maire de Paris lui propose d'autoriser la cession des locaux A7 et R5 à la SCI « Immobilière Tolau », moyennant le prix net vendeur de 150 000 € et aux conditions agréées par le Conseil du Patrimoine ;

Vu l'avis du Maire du 13ème arrondissement du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 13ème arrondissement du _____ ;

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE au nom de la 5ème Commission,

Délibère :

Article 1er : Est abrogée la délibération 2017 DU 213 du Conseil de Paris des 20, 21 et 22 novembre 2017.

Article 2 : Est autorisée la cession des locaux A7 et R5, à usage d'activités commerciales et de réserve, situés dans la galerie du Stadium, 66 avenue d'Ivry à Paris 13ème, au profit de la SCI « Immobilière Tolau » (ou de toute personne physique ou morale qui lui serait substituée avec l'accord de la Maire de Paris), sans aucune condition suspensive, les locaux étant cédés loués à la société « Institut Beauté des Olympiades ».

L'acte de vente comportera notamment deux clauses s'appliquant pendant une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte de vente :

- le versement au profit de la Ville de Paris d'un complément de prix égal à 50 % de la plus-value réalisée en cas de revente de tout ou partie des locaux sus-mentionnés ;
- le maintien de l'affectation à une activité commerciale ;

L'acte de vente stipulera l'engagement de l'acquéreur de prendre les locaux en l'état, sans recours possible contre la Ville en particulier concernant les travaux effectués par le propriétaire et le locataire dans la période antérieure à la vente.

La présente autorisation est valable 12 mois à compter de la présente délibération.

Article 3 : Le prix de cession des biens visés à l'article 2 est fixé à 150 000 € net vendeur. Cette recette sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2023 et/ou suivants).

Article 4 : Est autorisée la constitution de toute servitude éventuellement nécessaire à la réalisation de l'opération visée à l'article 2.

Article 5 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront supportés par l'acquéreur.

Les contributions et taxes de toute nature auxquelles les biens sont ou seront assujettis seront acquittées par l'acquéreur à compter du jour de la signature du contrat de vente.

Article 6 : La sortie du bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écritures d'ordre conformément aux règles comptables en vigueur.