

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 25 novembre 2014

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 17, 18 et 19 novembre 2014

2014 DLH 1097 Location à PARIS HABITAT-OPH de 52 groupes d'immeubles communaux-Avenant au bail emphytéotique et conclusion de trois nouveaux baux.

M. Ian BROSSAT, rapporteur

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal

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 bail emphytéotique des 31 juillet et 1^{er} août 2003 portant location à PARIS HABITAT-OPH de 52 groupes d'immeubles et son avenant du 20 janvier 2005 ;

Vu le projet de délibération en date du 4 novembre 2014 par lequel Mme la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément la distraction d'un ensemble immobilier et de deux volumes dépendant de deux autres ensembles immobiliers de l'assiette de ce bail emphytéotique, et la signature d'un nouveau bail emphytéotique pour l'ensemble immobilier et chacun des deux volumes concernés ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 30 juin 2014 ;

Vu la saisine de Madame la Maire du 14e arrondissement en date du 24 octobre 2014 ;

Vu l'avis du conseil du 14e arrondissement en date du 3 novembre 2014 ;

Vu l'avis de Monsieur le Maire du 19e arrondissement en date du 3 novembre 2014 ;

Vu l'avis du conseil du 19e arrondissement en date du 3 novembre 2014 ;

Sur le rapport présenté par Monsieur Ian BROSSAT au nom de la 5^{ème} Commission,

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec PARIS HABITAT-OPH, dont le siège social est 21bis, rue Claude Bernard à Paris (5e), un avenant au bail emphytéotique des 31 juillet et 1er août 2003 afin de distraire de son assiette les biens immobiliers suivants :

- L'ensemble immobilier cadastré AZ 34 situé 5, rue Liard et 1, rue de la Cité Universitaire (14e) ;
- Le volume 3 dépendant de l'ensemble immobilier dit « groupe Mathurin Moreau », cadastré EX 20, situé 25, rue Henri Turot – 10bis, 12, 12bis, 14, 14bis, 14ter, 16, 16bis, 18, 18bis, 20, 20bis avenue Mathurin Moreau 95, 95bis, 97, 97bis, 97ter, 99 et 99bis, avenue Simon Bolivar (19e) ;
- Le volume 1 dépendant de l'ensemble immobilier dit « groupe Solidarité », cadastré DE 16, situé 13 et 15, rue de l'Alsace Lorraine – 1 à 5, rue Gaston Pinot – 2, 2bis, 2ter, 4ter, 6, 6ter, 8, 8bis, 10, 10bis, 10 ter, 12 et 12bis, rue de la Solidarité (19e).

Toutes les autres clauses du bail demeureront inchangées.

Tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité de cet avenant, qui sera passé par devant notaire, seront à la charge de PARIS HABITAT-OPH.

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec PARIS HABITAT-OPH, dont le siège social est 21bis, rue Claude Bernard à Paris (5e), un nouveau bail emphytéotique pour chacune des trois propriétés visées à l'article 1 de la présente délibération.

Ces trois nouveaux baux seront assortis des conditions essentielles suivantes :

- les baux prendront effet à compter de la date de leur signature et viendront à expiration au 31 décembre 2059 ;
- PARIS HABITAT-OPH prendra les propriétés dans l'état où elles se trouveront à la date d'effet des locations ;
- PARIS HABITAT-OPH 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 ;
- PARIS HABITAT-OPH souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les propriétés louées ; en sa qualité d'emphytéote, PARIS HABITAT-OPH bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur les propriétés tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du code rural et de la pêche maritime ;
- à l'expiration des baux, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par PARIS HABITAT-OPH deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée des locations, PARIS HABITAT-OPH 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 ;
- PARIS HABITAT-OPH 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 des baux emphytéotiques. 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 ;

- les baux seront assortis d'un loyer annuel correspondant à 25% des loyers hors charges mis en recouvrement par PARIS HABITAT-OPH sous déduction de l'intégralité de la taxe foncière sur les propriétés bâties jusqu'à leur date d'expiration ;
- PARIS HABITAT-OPH devra, en outre, acquitter pendant la durée des baux, les impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever les propriétés ;
- en fin de location, les immeubles réalisés devront être rendus 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 ses propriétés, un droit de préférence sera donné à PARIS HABITAT-OPH ;
- à l'échéance desdits baux, dans l'hypothèse où la Ville de Paris déciderait de conclure de nouveaux baux emphytéotiques sur ces 3 propriétés, PARIS HABITAT-OPH disposera d'un droit de priorité sur tout autre organisme de logement social, à égalité de prix et de conditions. Cette priorité sera accordée sous réserve du maintien du caractère locatif social des 3 propriétés objets des baux susmentionnés, et perdra tout effet en cas de dispositions législatives ou réglementaires contraires, ou encore dans l'hypothèse où un motif d'intérêt général s'opposerait à la conclusion d'un nouveau bail au profit de PARIS HABITAT-OPH ;
- tous les frais entraînés tant par la rédaction que par la publicité des baux, et de leurs avenants, qui seront passés par devant notaire, seront à la charge de PARIS HABITAT-OPH.

Article 3 : Ces recettes seront inscrites sur le compte nature 758-1 fonction 70, centre financier 65-04, du budget municipal de fonctionnement pour les exercices 2014 et suivants.