

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 16 avril 2015

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 13 et 14 avril 2015

2015 DLH 68 Location à PARIS HABITAT-OPH de divers groupes immobiliers - Déclassement, avenant au bail emphytéotique du 2 novembre 2005 et conclusion d'un nouveau bail.

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 en date du 2 novembre 2005, modifié notamment par acte rectificatif des 11 et 17 juillet 2007 et par avenants du 28 décembre 2007 et du 6 janvier 2014 portant location au profit de PARIS HABITAT-OPH de divers groupes immobiliers ;

Vu la délibération 2014 DLH 1207-1° des 15, 16 et 17 décembre 2014 autorisant la résiliation partielle, par anticipation et sans indemnité, du bail emphytéotique conclu le 2 novembre 2005 entre la Ville de Paris et PARIS HABITAT-OPH en vue de distraire de son assiette 16 groupes immobiliers, le déclassement en tant que de besoin de la parcelle 18, rue du Petit-Musc (4^{ème}) cadastrée AQ 56, et la conclusion d'un nouveau bail à caractère emphytéotique pour chacun des 16 groupes immobiliers précités ;

Vu la délibération 2014 DLH 1207-2° des 15, 16 et 17 décembre 2014 autorisant la réalisation d'un programme d'acquisition-conventionnement de 1 865 logements par PARIS HABITAT-OPH ;

Vu les délibérations 2014 DLH 1207-3° et 4° des 15, 16 et 17 décembre 2014 autorisant la Ville de Paris à garantir les emprunts à contracter par PARIS HABITAT-OPH en vue du financement de ce programme ;

Vu le projet de délibération en date du 31 mars 2015 par lequel Mme la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément la modification de la délibération 2014 DLH 1207-1° des 15, 16 et 17 décembre 2014, en vue d'intégrer trois références cadastrales situées dans le 16^e arrondissement et de prononcer le déclassement de la parcelle 1, rue des Carmes – 2, rue de la Montagne Sainte-Geneviève – 47ter, boulevard Saint-Germain (5^{ème}) ;

Vu les avis des services de France Domaine en date du 5 novembre 2014 et du 5 mars 2015 ;

Vu la saisine de Mme la Maire du 5^{ème} arrondissement en date du 20 mars 2015 ;

Vu l'avis du conseil du 5^{ème} arrondissement en date du 30 mars 2015 ;

Vu la saisine de Monsieur le Maire du 16^{ème} arrondissement en date du 20 mars 2015 ;

Vu l'avis du conseil du 16^{ème} arrondissement en date du 30 mars 2015 ;

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

Délibère :

Article 1 : A l'article 1 de la délibération 2014 DLH 1207-1° des 15, 16 et 17 décembre 2014 sont insérées, dans la liste des propriétés communales concernées par la résiliation partielle du bail emphytéotique du 2 novembre 2005, les trois parcelles suivantes :

- les parcelles AF 1 (136-142, boulevard Murat) et AF 2 (1-5 et 2-6, square de la Bresse – 1-5, rue du Général Grossetti – 4 et 6, rue du Général Malleterre – 8-18, rue du Général Niox) formant un groupe immobilier avec la parcelle AB 4 (14-24, avenue du général Clavery – 3-5, avenue Marcel Doret – 1-11, rue Abel Ferry – 128, boulevard Murat) (16^{ème}) ;
- la parcelle CA 21 : 2 à 6, rue Florence Blumenthal – 9, rue Félicien David – 1 à 7, rue Pierre Louÿs – 30, avenue de Versailles, formant un groupe immobilier avec la parcelle CA 20 (34, avenue de Versailles – 1-7, rue Florence Blumenthal) (16^{ème}).

Article 2 : A l'article 4 de la délibération 2014 DLH 1207-1° est ajoutée la phrase suivante : « Est également prononcé le déclassement, en tant que de besoin, de la parcelle 1, rue des Carmes – 2, rue de la Montagne Sainte Geneviève – 47ter, boulevard Saint Germain (5^{ème}). »

Article 3 : L'article 5 de la délibération 2014 DLH 1207-1° est rapporté.

Article 4 : Un nouvel article 5 est inséré, rédigé de la manière suivante :

« Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure, avec PARIS HABITAT-OPH un bail à caractère emphytéotique unique pour les 16 groupes d'immeubles figurant en Annexe 1 de la présente délibération, substituée à l'Annexe 1 de la délibération 2014 DLH 1207-1° des 15, 16 et 17 décembre 2014, concomitamment au nouvel avenant de résiliation partielle du bail emphytéotique du 2 novembre 2005.

Cette location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2015. Sa durée sera de 55 ans ;
- PARIS HABITAT-OPH prendra les propriétés dans l'état où elles se trouveront à la date d'effet de la location ;
- 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 du bail, 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 de la location, 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 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 loyer capitalisé global, dont les éléments sont précisés en Annexe 1, est fixé à 111.205.000 euros. Il 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, 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 ;
- PARIS HABITAT-OPH devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever les propriétés ;
- 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 de PARIS HABITAT-OPH ».

Article 5 : L'Annexe 1 de la présente délibération est substituée à l'Annexe 1 mentionnée à l'article 5 de la délibération 2014 DLH 1207-1° des 15, 16 et 17 décembre 2014.

Article 6 : L'Annexe 2 de la présente délibération est substituée à l'Annexe 2 mentionnée aux articles 1 et 2 de la délibération 2014 DLH 1207-2°, ainsi qu'aux articles 1, 2 et 3 de la délibération 2014 DLH 1207-3° et à l'article 1 de la délibération 2014 DLH 1207-4° des 15, 16 et 17 décembre 2014.

La Maire de Paris,



Anne HIDALGO