Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'État

le 7 juin 2017

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 6, 7 et 8 juin 2017

2017 DLH 142 Location de l'immeuble 156-158, rue du Faubourg Poissonnière (10e) à Paris Habitat OPH – Bail emphytéotique.

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 projet de délibération en date du 23 mai 2017 par lequel Madame la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément les conditions de location à Paris Habitat OPH de l'immeuble 156-158, rue du Faubourg Poissonnière (10e) ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 13 avril 2017 ;

Vu la saisine de Monsieur le Maire du 10e arrondissement en date du 12 mai 2017 ;
Vu l'avis du Conseil du 10e arrondissement en date du 22 mai 2017 ;

Sur le rapport présenté par Monsieur Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat OPH (ou un autre bailleur social du groupe Paris Habitat), dont le siège social est situé 21bis, rue Claude Bernard (5e) un bail à caractère emphytéotique portant location de l'immeuble 156-158, rue du Faubourg Poissonnière (10e), cadastré AB 02 après transfert de la propriété de ce dernier.

La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet à compter de la date de sa signature ou, si elle est plus tardive, à la date de remise de l'immeuble au bailleur social. Sa durée sera de 65 ans ;

- le bailleur social prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;

- le bailleur social 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 ;

- le bailleur social souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le bailleur social bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du Code rural et de la pêche maritime ;

- dans le cadre d'une application volontaire de l'article L.1224-1 du Code du travail, le contrat de travail de la gardienne sera transféré au bailleur social, avec l'accord de la salariée ;

- à l'expiration du bail, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par le bailleur social deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;

- pendant toute la durée de la location, le bailleur social 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 ;

- le bailleur social 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 bailleur social aura la faculté de céder au prix du marché la totalité des surfaces de commercialité sous réserve d'un intéressement de la Ville de Paris sur le prix de cession correspondant à 50% des prix hors taxes de cession par l'acquéreur de toute ou partie de ladite commercialité, nets des frais, droits, taxes et honoraires dus par le bailleur social aux termes de l'acte de mutation et nets des frais de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement par le bailleur social à la Ville de Paris.

- le loyer capitalisé sera fixé à 7 010 000 euros et 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, l'immeuble réalisé devra être rendu 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 sa propriété, un droit de préférence sera donné au bailleur social ;

- le bailleur social devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;

- 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 du bailleur social.

Article 2 : Cette recette sera inscrite sur le budget municipal pour les exercices 2017 et suivants.

La Maire de Paris,

Anne HIDALGO