

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 2 octobre 2018

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 24, 25 et 26 septembre 2018

2018 DLH 91-DU Location à la société 3F Résidences de l'immeuble 15, rue Saint-Just (17e) - avenant à bail emphytéotique et constitution de servitudes

M. Ian BROSSAT, rapporteur

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment son article L 2122-4 ;

Vu la délibération du Conseil de Paris du 3 décembre 1964, autorisant le Maire de Paris à conclure avec la « Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de la Région Parisienne » un bail emphytéotique portant location de l'immeuble 15, rue Saint-Just (17e) ;

Vu la délibération 2015 DLH 67 du Conseil de Paris des 26, 27 et 28 mai 2015, autorisant le découpage volumétrique de la parcelle située 15, rue Saint-Just (17e) cadastrée CY n°3 et la conclusion avec la société « Résidences Sociales de France » (devenue par la suite « 3 F Résidences ») d'un avenant à ce bail emphytéotique afin de réduire son assiette ;

Vu le bail emphytéotique des 16 et 20 décembre 1965 et son avenant du 23 décembre 2015 ;

Vu l'Etat descriptif de division en volumes du 23 décembre 2015 ayant pour assiette foncière la parcelle CY n° 3 ;

Vu la délibération 2016 DLH 318-1 du Conseil de Paris des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016 autorisant la Maire à conclure un second avenant au bail emphytéotique des 16 et 20 décembre 1965 ayant notamment pour objet de proroger le bail emphytéotique et de modifier son loyer ;

Considérant qu'il convient de sortir également de l'assiette du bail l'emprise du tunnel du métro (ligne 13) traversant le tréfonds de la parcelle cadastrée CY n°3 et, pour ce faire, de modifier la division en volumes établie le 23 décembre 2015 sur ladite parcelle ;

Considérant que le projet du bailleur social « 3F Résidences » portant sur le volume baillé à « 3F Résidences », ayant comme assiette foncière la parcelle cadastrée CY n°3 située 15 rue Saint-Just (17e), consiste à démolir un bâtiment à usage de foyer de travailleurs migrants et à reconstruire un bâtiment comportant une résidence sociale de 250 logements et une pension de famille de 30 logements ;

Considérant qu'afin de respecter les règles d'urbanisme et que le permis de construire relatif au projet du bailleur social puisse être délivré, il est nécessaire de constituer des servitudes contractuelles d'implantation et de vues grevant les parcelles communales voisines cadastrées section CY n°s 1 (Centre sportif Léon Biancotto) et 4 (Cimetière des Batignolles) ;

Vu le projet de modificatif à l'Etat descriptif de division en volumes ayant pour assiette foncière la parcelle située 15, rue Saint-Just (17e) et cadastrée CY n°3, établi par le Cabinet de géomètres-experts GTA en date du 20 octobre 2017 ;

Vu le projet de plan de servitudes établi par le Cabinet de géomètres-experts GTA du 24 juillet 2018 ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine du 17 juillet 2018 ;

Vu l'avis favorable du Conseil du Patrimoine du 29 août 2018 ;

Vu le projet de délibération en date du 11 septembre 2018 par lequel Mme la Maire de Paris lui propose d'autoriser la modification de l'Etat descriptif de division en volumes ayant pour assiette foncière la parcelle située 15, rue Saint-Just (17e) et cadastrée CY n°3, la constitution de servitudes contractuelles d'implantation et de vues grevant les parcelles municipales voisines cadastrées section CY n°s 1 et 4 au profit du volume n°4 assis sur la parcelle cadastrée CY n°3, moyennant l'indemnité de 600 000 € et la conclusion d'un avenant au bail emphytéotique portant location de la parcelle située 15, rue Saint-Just (17e) ;

Vu l'avis de Monsieur le Maire du 17e arrondissement en date du 12 septembre 2018 ;

Vu l'avis du Conseil du 17e arrondissement en date du 10 septembre 2018 ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission ;

Délibère :

Article 1 : Est autorisée la modification de l'état descriptif de division en volumes ayant pour assiette foncière la parcelle située 15, rue Saint-Just (17e) et cadastrée CY n° 3, visant à diviser le volume n° 2 en 2 nouveaux volumes, savoir :

- le volume n°3 correspondant à l'ouvrage RATP situé en tréfonds de la parcelle précitée ;
- le volume n°4 correspondant à l'assiette du bail emphytéotique au profit de la société « 3F Résidences ».

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la société 3F Résidences dont le siège social est situé 3 allée de la Seine à Ivry-sur-Seine (94), un deuxième avenant au bail emphytéotique des 16 et 20 décembre 1965 portant location de l'immeuble 15 rue Saint-Just (17e), dont les conditions essentielles sont les suivantes :

- Le bail emphytéotique est résilié partiellement en ce qu'il porte uniquement sur le volume n° 4 correspondant à l'ouvrage RATP en tréfonds de la parcelle CY n° 3, l'assiette du bail emphytéotique portant désormais sur le volume 4 de l'état descriptif de division en volumes après modification ayant pour assiette foncière la parcelle 15, rue Saint-Just (17e) cadastrée CY n° 3.

- Les autres conditions du bail emphytéotique ainsi que celle prévues dans le cadre de l'avenant à conclure autorisé par délibération 2016 DLH 318-1 des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016 sont inchangées ;

Article 3 : Est autorisée, dans les termes de l'article L 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, la constitution de servitudes contractuelles d'implantation et de vues grevant d'une part le cimetière des Batignolles situé 8 rue Saint-Just (17e) et cadastré CY n°4 et d'autre part le centre sportif Léon Biancotto situé 6 avenue de la Porte de Clichy (17e) et cadastré CY n°1, au profit du volume n°4 assis sur la parcelle située 15, rue Saint-Just (17e) et cadastrée CY n°3.

Ces servitudes contractuelles d'implantation et de vues seront limitées à la durée du bail emphytéotique.

Article 4 : Le montant de l'indemnité pour constitution des servitudes visées à l'article 3 est fixé à 600 000 €. Cette recette sera constatée au budget de fonctionnement de la Ville de Paris.

Article 5 : Tous les frais d'actes et de géomètre seront à la charge de la société 3F Résidences.

Article 6 : le cahier des charges de l'état descriptif de division en volumes du 23 décembre 2015 sera modifié comme suit :

Au paragraphe 5.1. DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, il sera rajouté les dispositions suivantes :

« 5.1.5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVERTURES DES FENETRES

- Le bon fonctionnement des fenêtres des logements édifiés à l'intérieur du volume 4, disposant de vues sur le cimetière des Batignolles et dotées d'un dispositif oscillo-battant, devra être assuré par le locataire ; à défaut, une astreinte par jour de retard et par fenêtre sera due par le locataire, un mois à compter de la constatation, par la Ville de Paris, par huissier de l'absence de ce dispositif, et ce, à ses frais ;
- Des barreaudages devront être installés par le locataire aux fenêtres des appartements édifiés à l'intérieur du volume 4, situés à rez-de-chaussée donnant sur le terrain de sport dénommé Centre sportif Léon Biancotto ; à défaut, une astreinte par jour de retard et par fenêtre sera due par le locataire, un mois à compter de la constatation, par la Ville de Paris, par huissier de l'absence de ce dispositif, et ce, à ses frais. »

Le montant desdites astreintes sera défini ultérieurement.

La Maire de Paris,



Anne HIDALGO