

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 19 novembre 2020

CONSEIL DE PARIS

Extrait du registre des délibérations

Séance des 17 et 18 novembre 2020

2020 DLH 84 Location de l'immeuble 35-37, rue Léon (18e) à HSF –Bail emphytéotique.

M. Ian BROSSAT, rapporteur

Le Conseil de Paris,

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 3 novembre 2020 par lequel la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément les conditions de location à HSF des deux immeubles 35-37, rue Léon (18e) ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 14 octobre 2020 ;

Vu la saisine de l'avis de M. le Maire du 18e arrondissement en date du 22 octobre 2020 ;

Vu l'avis du conseil du 18e arrondissement en date du 3 novembre 2020;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5ème commission ;

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la SA d'HLM L'HABITAT SOCIAL FRANÇAIS (HSF), dont le siège social est situé 11-13, avenue de la Porte d'Italie (13e), un bail à caractère emphytéotique portant location des deux immeubles 35-37, rue Léon (18e), cadastrés CF 162 et 163, après transfert de la propriété de ces derniers.

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 preneur à bail. Sa durée sera de 65 ans ;
- le preneur à bail prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;
- le preneur à bail 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 preneur à bail souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le preneur à bail 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 ;
- à l'expiration du bail, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par le preneur à bail deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée de la location, le preneur à bail 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 preneur à bail 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 preneur à bail 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 preneur à bail aux termes de l'acte de mutation et nets des frais de l'acte complémentaire constatant le paiement de l'intéressement par le preneur à bail à la Ville de Paris.
- le loyer capitalisé sera fixé à 10.000 euros et sera payable 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.
- en complément du loyer capitalisé, le preneur à bail sera redevable d'un loyer variable annuel assis sur le montant total des recettes annuelles nettes dues au preneur à bail par l'ensemble des locataires et occupants des surfaces commerciales et de bureau. Ce loyer variable sera déterminé par année civile. Son montant s'établira à 50 % du montant des recettes annuelles nettes supérieures à la somme de 40.000 euros. De convention expresse entre les parties, le palier fixé à 40.000 € ci-dessus énoncé sera révisé annuellement, automatiquement et sans formalité en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, en retenant :

- pour l'indice de base, le dernier ILC publié à ce jour, soit celui du 1er trimestre 2020 ;
- pour indice de comparaison, l'indice ILC du 1er trimestre de l'année de révision.

En cas de disparition de l'ILC, sur la base de la variation de tout autre indice qui lui serait substitué à partir du moment où ce dernier s'appliquera.

- 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 preneur à bail;

- le preneur à bail 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 preneur à bail;

Article 2 : Cette recette sera inscrite sur le budget municipal pour les exercices 2020 et suivants.

La Maire de Paris,



Anne HIDALGO