Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 21 décembre 2021

CONSEIL DE PARIS

Extrait du registre des délibérations

Séance des 14, 15, 16 et 17 décembre 2021

2021 DLH 388-1 Location par bail emphytéotique à la RIVP de l'immeuble situé 298 rue de Charenton (12e) - Réalisation d'un programme de conventionnement de 35 logements sociaux (11 PLA-I, 14 PLUS et 10 PLS) - avenant à bail et conclusion d'un nouveau 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 bail emphytéotique en date du 27/11/2012, portant location au profit de la RIVP de l'immeuble situé au 298 rue de Charenton (12e) conclu pour une durée de 35 ans, venant à expiration le 31/12/2046 ;

Vu le projet de délibération en date du 30 novembre 2021 par lequel la Maire de Paris lui propose de résilier par anticipation ce bail emphytéotique et de conclure avec la RIVP un nouveau bail emphytéotique ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 20 octobre 2021 ;

Vu la saisine pour avis de Madame la Maire du 12e arrondissement en date du 22 novembre 2021 ;

Vu l'avis du conseil du 12e arrondissement en date du 30 novembre 2021 ;

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

Délibère :

Article 1 : Est autorisée, par voie d'avenant, la résiliation par anticipation du bail emphytéotique conclu entre la Ville de Paris et la RIVP et portant location de l'ensemble immobilier situé 298 rue de Charenton (12e) ;

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 la RIVP.

Article 2 : Est autorisé le versement de 1791 324 euros à la RIVP, correspondant au coût d'acquisition de la propriété des constructions réalisées en propre par la RIVP en cours de bail. Ce coût d'acquisition représente la valeur nette comptable desdites constructions, déduction faite de la valeur nette comptable des éventuelles subventions versées par la Ville de Paris à la RIVP au titre de la même opération. Cette dépense sera imputée sur le budget de la Ville de Paris de l'exercice 2022.

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer avec la RIVP, dont le siège social est situé 13 avenue de la Porte d'Italie (75013), l'avenant visé à l'article 1.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure, concomitamment, un bail à caractère emphytéotique portant location de cet immeuble. La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- le bail prendra effet à compter de la date de signature. 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 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, 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 7 466 419 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 à la RIVP ;

- la RIVP 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 sera passé par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail;

Article 5 : Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

La Maire de Paris,



Anne HIDALGO