

2022 DLH 69 Location de l'immeuble 42, avenue Jean Jaurès (19e) à Paris Habitat OPH –Bail emphytéotique.

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 22, 23, 24 et 25 mars 2022 par lequel la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément les conditions de location à Paris Habitat OPH de l'immeuble 42, avenue Jean Jaurès (19e) ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 17 janvier 2022 ;

Vu l'avis de M. le Maire du 19e arrondissement en date du ;

Vu l'avis du conseil du 19e arrondissement en date du..... ;

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 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 42, avenue Jean Jaurès (19e), cadastré AV 52, 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 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 ;

- dans le cadre de l'application de l'article L. 1224-1 du Code du travail, le contrat de travail du gardien sera transféré au preneur à bail ;

- 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 210.00 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 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 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tout acte préalable ou constitution de servitude éventuellement nécessaire à l'opération visée à l'article 1.

Article 3 : Cette recette sera inscrite sur le budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

Article 4 : Est autorisé l'établissement d'une division de l'immeuble.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure un avenant au bail emphytéotique visé à l'article 1 en vue de distraire de son assiette les parties communes de l'immeuble et les lots destinés à être cédés à la Foncière de la Ville de Paris .

Les conditions essentielles de cet avenant seront les suivantes :

- la division de l'immeuble par lots sera établie d'après un travail de géomètre qui définira les lots de logements locatif sociaux et de commerces qui constitueront l'assiette du bail emphytéotique, étant entendu que le surplus des lots, distrait du bail, a vocation à être cédé par la Foncière de la Ville de Paris ;
- cette résiliation partielle interviendra sans indemnité de part et d'autre ;
- les frais d'actes et de géomètre ne seront pas supportés par la Ville de Paris.