MAIRIE DE PARIS

Direction du logement et de l'habitat
Service d'administration d'immeubles

2012 DLH 174 Location par bail emphytéotique au profit de la RIVP de l'immeuble communal 10 rue Julia Bartet (14e)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire d'une parcelle d'environ 560 m² sise 10, rue Julia Bartet (14e), abritant des locaux à usage d'entrepôt, d'une superficie de 190 m².

Ces locaux ont été mis à la disposition de l'association « Les Restos du Cœur » par convention d'occupation précaire du 22 février 2000 consentie à titre gratuit.

Ce centre de distribution des « Restos du Cœur », situé dans le GPRU Plaisance-Porte de Vanves, se trouve dans un environnement en cours de transformation qui ne permet pas de maintenir de façon satisfaisante le local actuel situé par ailleurs dans un bâtiment vétuste. Il est donc envisagé de reconstruire le local afin d'améliorer l'accueil extérieur des personnes et l'accès des livraisons, et de rénover le centre de distribution.

Je vous propose par conséquent de m'autoriser à conclure un bail emphytéotique portant location de cet immeuble à la RIVP, qui souhaite y réaliser, outre la rénovation des locaux associatifs, un programme comportant une résidence sociale et un Centre de Formation pour Apprentis.

Par avis du 14 septembre 2012, France Domaine estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 245 000 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 10 000 €.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 235 000 euros, figure parmi les dépenses déductibles du prélèvement sur les ressources des communes qui ne comptent pas 20 % de logements sociaux en application de l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitat.

Ce bail emphytéotique serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- il prendrait effet à compter de la date de sa signature ou, si elle était plus tardive, à la date de remise de l'immeuble au bailleur social. Sa durée serait de 55 ans ;

- la RIVP prendrait la propriété dans l'état où elle se trouverait à la date d'effet de la location ;

- la RIVP renoncerait à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol et du sous-sol ;

- la RIVP souffrirait des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, la RIVP bénéficierait 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 la RIVP deviendrait, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;

- pendant toute la durée de la location, la RIVP devrait 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 ;

- la RIVP serait autorisée 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 poursuivraient 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 loyer capitalisé serait fixé à 10 000 euros et serait payable à la signature de l'acte ;

- à l'expiration du bail, l'immeuble devrait 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 serait donné à la RIVP ;

- la RIVP devrait, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts et taxes de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;

- tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui serait passé par devant notaire, seraient à la charge de la RIVP.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet de fixer les conditions de location de l'immeuble 10, rue Julia Bartet (14e) à la RIVP.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris

2012 DLH 174 Location par bail emphytéotique au profit de la RIVP de l'immeuble communal 10 rue Julia Bartet (14e)

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 par lequel le Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément les conditions de location à la RIVP de l'immeuble communal 10 rue Julia Bartet (14e) ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 14 septembre 2012 ;

Vu l'avis de Monsieur le Maire du 14e arrondissement en date du

Vu l'avis du conseil du 14e arrondissement en date du

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO au nom de la 8ème commission ;

Délibère :

Article 1 : M. le Maire de Paris est autorisé à conclure avec la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP), dont le siège social est situé au 11-13 avenue de la Porte d'Italie (13e) un bail à caractère emphytéotique portant location de l'immeuble communal 10, rue Julia Bartet (14e).

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 55 ans ;

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

- la RIVP 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 ;

- la RIVP souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, la RIVP 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 la RIVP deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;

- pendant toute la durée de la location, la RIVP 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 ;

- la RIVP sera autorisée 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 loyer capitalisé sera fixé à 10 000 euros et sera payable à la signature de l'acte ;

- 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 de la RIVP ;

Article 2 : Cette recette sera inscrite sur le compte nature 758-1 fonction 70, centre financier 65-04, du budget municipal de fonctionnement pour les exercices 2012 et suivants.