

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville  
et transmise au représentant de l'Etat

le 22 novembre 2011.

## **CONSEIL DE PARIS**

### **Conseil Municipal**

#### **Extrait du registre des délibérations**

-----

**Séance des 14 et 15 novembre 2011**

**2011 SG 113 - 2°** - Réaménagement du quartier des Halles (1er).- Promesse de vente des volumes commerciaux de la Canopée.

**Mme Anne HIDALGO, rapporteure.**

-----

#### **Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment les articles L.2122-21 et L. 2241-1;

Vu le Code civil et notamment l'article 1601-3 ;

Vu la délibération 2009 DU 113 - SG 72-2°, en date des 6 et 7 avril 2009, arrêtant le dossier définitif du projet de réaménagement du quartier des Halles (1er) ;

Vu la délibération 2010 DU 36 - SG 61, en date des 29 et 30 mars 2010, déclarant l'intérêt général de l'opération de réaménagement du quartier des Halles (1er) et donnant un avis favorable à sa poursuite ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2010-189-3°, en date du 8 juillet 2010, déclarant d'utilité publique l'opération de réaménagement du quartier des Halles (1er) ;

Vu la délibération 2010 DU 49 - SG 95-1°, en date des 15 et 16 novembre 2010, autorisant la signature d'un protocole foncier entre la Ville de Paris et la Société Civile du Forum des Halles de Paris afin de permettre la réalisation de l'opération de réaménagement du quartier des Halles;

Vu le protocole signé entre la Ville de Paris et la Société Civile du Forum des Halles de Paris, en date du 18 novembre 2010 ;

Vu l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial de Paris, en date du 2 juillet 2009 ;

Vu l'avis de France Domaine, en date du 8 octobre 2010, qui donne son accord sur le montant de la vente proposé par la Ville de Paris des volumes commerciaux de la Canopée en raison du faible écart (4,63%) avec sa propre estimation ;

Vu la lettre de France Domaine, en date du 24 août 2011, prolongeant jusqu'au 31 décembre 2011 la durée de validité de son avis du 8 octobre 2010 ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris, en date du 15 octobre 2010 ;

Vu la délibération 2011 SG 113-1°, en date des 14 et 15 novembre 2011, déclassant les emprises de voirie et de jardin et les équipements publics municipaux et assimilés de nature à permettre la vente en état futur d'achèvement à la Société Civile du Forum des Halles de Paris des volumes commerciaux de la Canopée ;

Vu le projet de délibération, en date du 31 octobre 2011, par lequel M. le Maire de Paris lui propose de signer la promesse de vente en état futur d'achèvement à la Société Civile du Forum des Halles de Paris (SCFHP) des volumes commerciaux de la Canopée ;

Vu l'avis du Conseil du 1er arrondissement, en date du 2 novembre 2011 ;

Vu la saisine du Maire du 1er arrondissement, en date du 26 octobre 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 2ème arrondissement, en date du 3 novembre 2011 ;

Vu la saisine du Maire du 2ème arrondissement, en date du 26 octobre 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 3ème arrondissement, en date du 7 novembre 2011 ;

Vu la saisine du Maire du 3ème arrondissement, en date du 26 octobre 2011 ;

Vu l'avis du Conseil du 4ème arrondissement, en date du 7 novembre 2011 ;

Vu la saisine du Maire du 4ème arrondissement, en date du 26 octobre 2011 ;

Considérant que le protocole prévoit notamment en son article 6 que la Ville de Paris cédera en état futur d'achèvement à la Société Civile du Forum des Halles de Paris, qui s'engage à les acquérir, les volumes commerciaux de la Canopée ;

Considérant que l'obligation pour le cessionnaire de maintenir, pendant une durée minimum de 10 ans, les affectations des volumes commerciaux de la Canopée, arrêtées par la Ville à l'issue du processus de concertation et autorisées par la décision du 2 juillet 2009 de la commission départementale d'aménagement commercial, a été prise en compte lors de la détermination du prix de cession ; que ceci justifie l'écart existant entre le prix de cession et l'estimation de France Domaine ;

Considérant que la promesse de vente en état futur d'achèvement à la Société Civile du Forum des Halles de Paris des volumes commerciaux de la Canopée, d'une surface de 5 969,50 m<sup>2</sup> GLA, et des locaux techniques associés, conformément aux plans annexés, comporte les conditions suspensives usuelles en la matière concernant l'origine de propriété, l'urbanisme et

la situation hypothécaire et la condition suspensive, au profit de l'acquéreur, de l'obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale et d'un permis de construire de la Canopée définitifs ;

Considérant que la Ville de Paris et la Société Civile du Forum des Halles de Paris se sont rapprochées pour définir les caractéristiques essentielles de la promesse de vente en état futur d'achèvement et que les négociations se poursuivent entre les parties pour fixer les dernières mises au point ;

Considérant que M. le Maire de Paris peut, dès à présent, être autorisé à signer la promesse, dès lors que les caractéristiques principales sont respectées ;

Sur le rapport présenté par Mme Anne HIDALGO, au nom de la 8e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la promesse de vente en état futur d'achèvement à la Société Civile du Forum des Halles de Paris (SCFHP) des volumes commerciaux de la Canopée, d'une surface de 5 969,50 m<sup>2</sup> GLA, et des locaux techniques associés conformément aux plans annexés.

Article 2 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer la promesse de vente en état futur d'achèvement à la Société Civile du Forum de Paris (SCFHP) des volumes commerciaux de la Canopée et des locaux techniques associés, conformément aux plans annexés, dans le respect des modalités et caractéristiques essentielles de la promesse telles que précisées aux articles 1er et 3 à 13.

Article 3 : La promesse de vente en état futur d'achèvement visée aux articles 1 et 2 comporte les conditions suspensives usuelles en la matière concernant l'origine de propriété, l'urbanisme et la situation hypothécaire et la condition suspensive, au profit de l'acquéreur, de l'obtention d'une autorisation d'exploitation commerciale et d'un permis de construire de la Canopée définitifs. L'adoption par le Conseil de Paris du principe de répartition des charges entre les propriétaires des volumes de la Canopée d'une part, et des statuts de l'association syndicale qui sera constituée pour gérer les parties à usage collectif du site des Halles d'autre part, seront des préalables à la signature de l'acte de vente.

Article 4 : La promesse de vente en état futur d'achèvement visée aux articles 1 et 2 comporte l'obligation de respecter, lors de la première commercialisation des volumes concernés, dans le cadre de baux commerciaux d'une durée minimum de dix ans, les affectations prévues à la décision d'exploitation commerciale délivrée par la commission départementale d'aménagement commercial du 2 juillet 2009.

Article 5 : M. le Maire de Paris est autorisé à signer tous les actes modificatifs à l'état descriptif de division en volumes existant qui seraient nécessaires à l'identification des volumes objets de la promesse de vente en état futur d'achèvement visée aux articles 1 et 2.

Article 6 : Le prix de vente des volumes commerciaux visés à l'article 1 est fixé à 50.339.653 euros HT, acte en mains.

Article 7 : Cette cession s'effectuera selon l'échéancier de paiement suivant :

- 0,50% à la signature de l'acte, soit 251.698 euros HT,

- 39,50% à la date de livraison de la Canopée, qui fera l'objet d'un procès-verbal contradictoire, soit 19.884.163 euros HT,

- 60%, 6 ans après la date de livraison de la Canopée, soit 30.203.792 euros HT.

Article 8 : En cas d'ajustement n'entraînant qu'une modification marginale de la qualité ou de la superficie des surfaces commerciales cédées prévue à l'article 1, un complément ou une minoration de prix est prévu sur la base de 8.433 €/m<sup>2</sup> GLA. Cet ajustement éventuel impactera le prix selon l'échéancier de paiement prévu à l'article 7.

Article 9 : En cas de retard de livraison de plus de 6 mois par rapport à la date de fin de la plage d'achèvement des biens immobiliers qui sera notifiée par la Ville au plus tard le 15 mars 2013, le paiement de la première et de la seconde fractions du prix de cession payable à terme sera décalé d'une durée égale au délai de retard après la date effective de livraison.

Article 10 : L'acquéreur pourra demander des travaux modificatifs et/ou supplémentaires affectant les volumes commerciaux qui lui sont vendus sous réserve de leur acceptation par le vendeur. En cas d'acceptation, les travaux lui seront facturés à prix coûtant (coût des travaux et honoraires attachés).

Article 11 : En garantie du paiement du prix de cette vente par la Société Civile du Forum des Halles de Paris, la Ville bénéficiera :

- d'un privilège de vendeur avec dispense d'inscription, cette dernière n'intervenant qu'en cas de défaut de paiement, à l'expiration d'une période de douze mois suivant l'échéance de paiement de ce prix. Les frais d'inscription dans ce cas seront à la charge de la Société Civile du Forum des Halles de Paris,

- d'un cautionnement solidaire des sociétés mères de la Société Civile du Forum des Halles de Paris à concurrence de 65% des montants dus par cette dernière pour la société Uni-Commerces SAS (groupe Unibail-Rodamco) et à concurrence de 35% pour la société Vendôme Commerces SCI (groupe Axa).

Article 12 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la vente seront supportés par la Ville de Paris. Les contributions et taxes de toute nature, auxquelles les volumes cédés sont ou pourraient être assujettis, seront supportées par l'acquéreur au jour de la livraison ainsi que la quote-part des charges afférentes aux volumes commerciaux.

Article 13 : Pour tenir compte de la valeur générée, après travaux, par la requalification complète du site des Halles, un prix complémentaire, dont les modalités de calcul détaillées sont annexées au protocole du 18 novembre 2010, sera exigible, s'il est positif et dans la limite de 50.000.000 d'euros HT. Le plafond du prix complémentaire sera indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), l'indice de base étant le dernier indice publié à la date de signature du protocole, le 18 novembre 2010, entre la Ville de Paris et la SCFHP, et l'indice de comparaison, celui publié à la date de calcul du prix complémentaire. Le prix complémentaire sera déterminé le 31 décembre 2019.