

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

le 14 décembre 2016

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016

2016 DLH 128-1 Location par bail emphytéotique à ELOGIE de divers ensembles immobiliers – Avenant à bail et conclusion de nouveaux baux.

M. Ian BROSSAT, rapporteur

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 bail emphytéotique en date du 27 juillet 2006 portant location au profit de la société ELOGIE de divers ensembles immobiliers ;

Vu les avenants au bail emphytéotique du 27 juillet 2006 susvisé en date des 21 novembre 2012, 2 décembre 2013, 26 décembre 2014 et 20 octobre 2015 ;

Vu l'acte de vente à la SEMAPA du 6 mars 2015 portant notamment scission du bail emphytéotique du 27 juillet 2006 ;

Vu le projet de délibération en date du 29 novembre 2016 par lequel Madame la Maire de Paris se propose de résilier partiellement ce bail emphytéotique pour en distraire les ensembles immobiliers groupe « Édouard Renard » (12^e), groupe « Picpus » (12^e), groupe « Vincennes I » (20^e), groupe « Vincennes II » (20^e) et groupe « Vincennes IV » (20^e) et de soumettre à son agrément les conditions des locations à la société ELOGIE de ces ensembles immobiliers dans le cadre de nouveaux baux emphytéotiques ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 3 novembre 2016 ;

Vu la saisine de Madame la Maire du 12^e arrondissement, en date du 18 novembre 2016 ;

Vu l'avis du Conseil du 12^e arrondissement, en date du 28 novembre 2016 ;

Vu l'avis de Madame la Maire du 20^e arrondissement, en date du 29 novembre 2016 ;
Vu l'avis du Conseil du 20^e arrondissement, en date du 29 novembre 2016 ;

Sur le rapport présenté par Monsieur Ian BROSSAT, au nom de la 5^e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est autorisée, par voie d'avenant, la résiliation partielle, par anticipation et sans indemnité, du bail emphytéotique conclu le 27 juillet 2006 en vue de distraire de son assiette les cinq ensembles immobiliers suivants :

- groupe « Édouard Renard » (12^e) cadastré section AW 01 numéro 2, lieudit « 1 et 3 Place Édouard Renard ; 2 boulevard Soult ; 1 avenue Armand Rousseau et Square Pierre Pasquier » ;
- groupe « Picpus » (12^e) cadastré section AY 01 numéros 7, 8 et 11, lieudit « 2 et 4 place Édouard Renard ; 104 boulevard Poniatowski et 1 rue Marcel Dubois » ;
- groupe « Vincennes I » (20^e) cadastré section DV 01 numéro 15, lieudit « 1 à 5 rue Lucien et Sacha Guitry ; 48 rue de Lagny et 47 Cour de Vincennes » ;
- groupe « Vincennes II » (20^e) cadastré section DW 01 numéro 3, lieudit « 63 et 65 rue de Lagny ; 10 rue Mounet Sully ; 2 et 4 rue Frédéric Loliée et 23 et 25 rue des Pyrénées » ;
- groupe « Vincennes IV » (20^e) cadastré section DW 01 numéro 8, lieudit « 1 à 5 square Patenne, 12 à 16 rue Mounet Sully, 1 rue Frédéric Loliée, 58 à 66 rue de la Plaine ».

Article 2 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer l'avenant visé à l'article précédent.

Article 3 : Les clauses et conditions du bail emphytéotique du 27 juillet 2006 demeurent sans changement à l'exception du montant du loyer minimum dont ce bail est assorti, qui sera réduit à 8.494.000 euros à compter du 1er janvier 2017 et sera révisable tous les ans au 1er janvier par indexation sur l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant celui du deuxième trimestre 2015 et l'indice de référence celui du 2^eme trimestre de l'année précédant l'année de la révision.

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 société ELOGIE.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure concomitamment avec la société ELOGIE cinq nouveaux baux à caractère emphytéotique portant location des assiettes des ensembles immobiliers suivants :

- « groupe Édouard Renard » (12^e) cadastré section AW numéro 2, lieudit « 1 et 3 Place Édouard Renard ; 2 boulevard Soult ; 1 avenue Armand Rousseau et Square Pierre Pasquier » ;
- « groupe Picpus » (12^e) cadastré section AY numéros 7, 8 et 11, lieudit « 2 et 4 place Édouard Renard ; 104 boulevard Poniatowski et 1 rue Marcel Dubois » ;
- « groupe Vincennes I » (20^e) cadastré section DV numéro 15, lieudit « 1 à 5 rue Lucien et Sacha Guitry ; 48 rue de Lagny et 47 Cour de Vincennes » ;
- « groupe Vincennes II » (20^e) cadastré section DW numéro 3, lieudit « 63 et 65 rue de Lagny ; 10 rue Mounet Sully ; 2 et 4 rue Frédéric Loliée et 23 et 25 rue des Pyrénées » ;
- « groupe Vincennes IV » (20^e) cadastré section DW numéro 8, lieudit « 1 à 5 square Patenne, 12 à 16 rue Mounet Sully, 1 rue Frédéric Loliée, 58 à 66 rue de la Plaine ».

Les locations seront assorties des conditions essentielles suivantes :

- les baux prendront effet à compter de la date de leur signature ou, si elles sont plus tardives, à la date de remise des immeubles au bailleur social. Leur durée sera de 55 ans ;
- ELOGIE prendra les propriétés dans l'état où elles se trouveront à la date d'effet des locations ;
- ELOGIE renoncera à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourront résulter de la nature des sols et des sous-sols ;
- ELOGIE souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les propriétés louées ; en sa qualité d'emphytéote, ELOGIE 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 des baux, de quelque manière que ces expirations se produisent, la totalité des aménagements et équipements réalisés par ELOGIE deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée des locations, ELOGIE 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 ;
- ELOGIE 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 des baux emphytéotiques, la Ville de Paris les reprenant et devenant bailleur direct des locataires de l'emphytéote ;
- les loyers capitalisés seront fixés de la façon suivante :
 - groupe « Édouard Renard » (12^e) : 8.430.000 euros
 - groupe « Picpus » (12^e) : 12.990.000 euros
 - groupe « Vincennes I » (20^e) : 10.040.000 euros
 - groupe « Vincennes II » (20^e) : 12.570.000 euros
 - groupe « Vincennes IV » (20^e) : 15.970.000 euros

Pour chacun des groupes ci-dessus énoncés, ils seront payables :

- à hauteur de 10.000 euros dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la signature des actes, 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 des baux.
- en fin de location, les immeubles réalisés devront être rendus 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 ses propriétés, un droit de préférence sera donné à ELOGIE ;
- ELOGIE devra, en outre, acquitter pendant la durée des baux, 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 des baux, et de leurs avenants, qui seront passés par devant notaire, seront à la charge d'ELOGIE ;

Article 5 : Ces recettes seront inscrites sur le budget municipal des exercices 2017 et suivants.

La Maire de Paris,

The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Anne Hidalgo". The signature is fluid and cursive, with the first name "Anne" and the last name "Hidalgo" clearly distinguishable.

Anne HIDALGO