

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 14 décembre 2017

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 11, 12 et 13 décembre 2017

2017 DLH 243-1 Location par bail emphytéotique à ÉLOGIE-SIEMP 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, 20 octobre 2015 et celui prévu pour signature le 29 novembre
2017 ;

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

Vu la délibération 2016 DFA 145 DLH en date des 7, 8 et 9 novembre 2016 validant la fusion entre
Elogie et Siemp ;

Vu le projet de délibération en date du 28 novembre 2017 par lequel Mme la Maire de Paris se propose de
résilier partiellement ce bail emphytéotique pour en distraire les ensembles immobiliers groupe « Porte
Dorée » (12e), groupe « Convention I » et groupe « Convention II » (15e) et de soumettre à son agrément
les conditions des locations à la société ELOGIE-SIEMP de ces ensembles immobiliers dans le cadre de
nouveaux baux emphytéotiques ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 22 novembre 2017 ;

Vu l'avis de Mme la Maire du 12e arrondissement en date du 20 novembre 2017 ;

Vu l'avis de M. le Maire du 15e arrondissement en date du 20 novembre 2017 ;

Vu l'avis du conseil du 12e arrondissement en date du 4 décembre 2017 ;

Vu l'avis du conseil du 15e arrondissement en date du 27 novembre 2017 ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e 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 deux ensembles immobiliers suivants :

- groupe « Porte Dorée » (12e) cadastré section AV 01, lieudit « 14 à 20, boulevard Sault, rue de la Nouvelle Calédonie sans numéro, avenue du Général Messimy sans numéro et 1 à 9, rue Ernest Lefébure » ;
- groupe « Convention I et II » (15e) cadastré section EM 42, lieudit « 71, 73 rue de la Convention » ;

Article 2 : Mme 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 7.173.000 euros à compter du 1er janvier 2018 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 2016 et l'indice de référence celui du 2ème 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 ÉLOGIE-SIEMP.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure concomitamment avec la société ÉLOGIE-SIEMP deux nouveaux baux à caractère emphytéotique portant location des assiettes des ensembles immobiliers suivants :

- « groupe Porte Dorée » (12e) cadastré section AV 01, lieudit « 14 à 20, boulevard Sault, rue de la Nouvelle Calédonie sans numéro, avenue du Général Messimy sans numéro et 1 à 9, rue Ernest Lefébure » ;
 - groupe « Convention I et II » (15e) cadastré section EM 42, lieudit « 71, 73, rue de la Convention » ;
- 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 55ans;
- ÉLOGIE-SIEMP prendra les propriétés dans l'état où elles se trouveront à la date d'effet des locations ;
- ÉLOGIE-SIEMP 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 ;

- ÉLOGIE-SIEMP souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les propriétés louées ; en sa qualité d'emphytéote, ÉLOGIE-SIEMP 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 ÉLOGIE-SIEMP deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée des locations, ÉLOGIE-SIEMP 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 ;
- ÉLOGIE-SIEMP 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 « Porte Dorée » (12e) : 21.680.000 euros
 - groupe « Convention I et II » (15e) : 6.055.000 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 ÉLOGIE-SIEMP ;
- ÉLOGIE-SIEMP 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 ÉLOGIE-SIEMP.

Article 5 : Ces recettes seront inscrites sur le budget municipal des exercices 2018 et suivants.

La Maire de Paris,



Anne HIDALGO