

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 27 mars 2018

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 20, 21 et 22 mars 2018

2018 DLH 16 Location de l'immeuble 47 A et 51 A, rue Dutot et 2, rue Vigée Le Brun (15e) à Domaxis - Déclassement, résiliation anticipée du bail à construction et bail emphytéotique.

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 de l'Urbanisme ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L.2141-1 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.451-1 et suivants ;

Vu le Code de la voirie routière et notamment l'article L. 141-3 ;

Considérant que les emprises à déclasser situées au droit du 47 et du 51, rue Dutot (15e) ne contribuent pas à la desserte des riverains ni aux fonctions de circulation terrestre ;

Vu le bail à construction en date des 26 juillet et 3 août 1973 portant location au profit de Domaxis du terrain communal 47A -51A, rue Dutot (15e) ;

Vu la délibération 2017 DLH 411-1 des 11, 12 et 13 décembre 2017 portant réalisation d'un programme de 27 logements sociaux au 47/51, rue Dutot (15e) ;

Vu le projet de délibération en date du 6 mars 2018 par lequel Mme la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément la résiliation anticipée de ce bail à construction et la conclusion concomitante, après déclassement de deux parcelles au droit du 47 et du 51 rue Dutot, d'un bail emphytéotique au profit de Domaxis portant location de la parcelle 47 A / 51 A, rue Dutot et 2, rue Vigée Le Brun, de la parcelle 47 et 51, rue Dutot et deux emprises déclassées situées au droit du 47 et du 51, rue dutot (15e) ;

Vu les avis du Service Local du Domaine de Paris en date des 21 novembre 2017 et du 23 janvier 2018 ;

Vu la saisine de M. le Maire du 15e arrondissement en date du 23 février 2018 ;

Vu l'avis du conseil du 15e arrondissement en date du 5 mars 2018 ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission ;

Délibère :

Article 1 : Est autorisée la résiliation anticipée sans indemnité de part et d'autre du bail à construction des 29 octobre et 19 décembre 1973 portant location de la parcelle communale 47 A / 51 A, rue Dutot et 2, rue Vigée Le Brun (15e).

Article 2 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'acte de résiliation anticipée avec Domaxis du bail à construction des 29 octobre et 19 décembre 1973 portant location de la parcelle communale 47 A / 51 A, rue Dutot et 2, rue Vigée Le Brun (15e), sans versement à Domaxis de la valeur des constructions.

Article 3 : Est constatée la désaffectation et prononcé le déclassement du domaine public routier des emprises de voirie situées au droit du 47 et du 51, rue Dutot (15e) d'une surface d'environ 79.16 m² et 70.70 m² selon plan joint à la présente délibération et qui sera précisé après identification cadastrale.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure concomitamment avec la SA d'HLM Domaxis, dont le siège social est situé 44, rue Saint-Charles (15e), un bail emphytéotique portant location de la parcelle 47 A / 51 A, rue Dutot et 2, rue Vigée Le Brun cadastrée CK 46, des parcelles 47 et 51, rue Dutot cadastrées CK 75 et CK 74 et de deux emprises déclassées situées au droit du 47 et du 51, rue Dutot (15e).

Les conditions essentielles de ce bail emphytéotiques seront les suivantes :

- il prendra effet à compter de la date de sa signature. 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 ;
- la location portera sur la parcelle 47 A / 51 A, rue Dutot et 2, rue Vigée Le Brun cadastrée CK 46, sur les parcelles 47 et 51, rue Dutot cadastrées CK 75 et CK 74 et sur deux emprises d'une surface d'environ 79.16 m² et 70.70 m² situées au droit du 47 et du 51, rue Dutot (15e), selon plan joint à la présente délibération.
- le preneur à bail renoncera 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 ;
- le preneur à bail souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient 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 ;
- à l'expiration du bail, de quelque manière que cette expiration se produise, 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 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 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.

- pour l'opération en construction neuve le loyer annuel assortissant cette location s'élèvera à 4,3 % du total hors charges et hors taxes mis en recouvrement par an par Domaxis. Ce loyer annuel sera recouvré à terme échu au 1er juillet de chaque année ;

-Pour l'opération en réhabilitation, le loyer annuel assortissant cette location s'élèvera à 3% du total hors charges et hors taxes mis en recouvrement par an par Domaxis. Ce loyer annuel sera recouvré à compter du 1er janvier 2039 à terme échu au 1er juillet de chaque année ;

- à l'expiration du bail, l'immeuble 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 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 seraient passés par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à consentir toutes les servitudes nécessaires à cette opération.

Article 6 : Cette recette sera inscrite sur le budget municipal pour les exercices 2018 et suivants.

La Maire de Paris,



Anne HIDALGO