



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

**2013 DLH 63** Location par bail emphytéotique, au profit de la SGIM, de l'immeuble communal 64, avenue du Dr Arnold Netter (12e).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a acquis par préemption, pour un montant total de 1 456 000 euros, l'immeuble 64, avenue du Dr Arnold Netter (12e) en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.-

L'immeuble, édifié sur une parcelle de 214 m<sup>2</sup>, est à usage d'habitation et comprend un étage + combles. Intérieurement, l'immeuble offre 229 m<sup>2</sup> de surface habitable. Le rez-de-chaussée comporte 3 pièces principales et une belle cuisine ouvrant sur un jardinet. Au 1<sup>er</sup> étage, il y a 4 chambres et les combles comportent 3 pièces sous toiture.

Malgré de belles prestations d'origine (parquets, cheminées, moulures), l'ensemble est dans un état général très médiocre avec des équipements sanitaires obsolètes, qui devront nécessiter des travaux de remise en état de cet ancien petit hôtel particulier, actuellement libre de tout occupant.

Je vous propose de m'autoriser à conclure un bail emphytéotique portant location de cet immeuble à la SGIM, qui souhaite y réaliser un programme comportant des logements sociaux.

Par avis du 30 janvier 2013, France Domaine estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 1 121 411 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 200 000 €.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 921 411 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 devrait être régularisé dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle la présente délibération serait transmise au représentant de l'Etat dans le Département.

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 SGIM prendrait la propriété dans l'état où elle se trouverait à la date d'effet de la location ;
- la SGIM 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 SGIM souffrirait des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, la SGIM 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 SGIM deviendrait, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;

- pendant toute la durée de la location, la SGIM 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 SGIM 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 200 000 euros et serait payable :

- à hauteur de 10.000 euros à la signature de l'acte ;

- 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 du bail.

- 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 SGIM ;

- la SGIM 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 SGIM.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet de fixer les conditions de location de l'immeuble 64, avenue du Dr Arnold Netter (12e) à la SGIM.

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

Le Maire de Paris



**2013 DLH 63** Location par bail emphytéotique, au profit de la SGIM, de l'immeuble communal 64, avenue du Dr Arnold Netter (12e).

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 SGIM de l'immeuble communal 64, avenue du Dr Arnold Netter (12e) ;

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 30 janvier 2013 ;

Vu l'avis de Madame le Maire du 12e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

Vu l'avis du conseil du 12e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

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

Délibère :

Article 1 : M. le Maire de Paris est autorisé à conclure, dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département, avec la SGIM, dont le siège social est situé en place de l'hôtel de Ville, un bail à caractère emphytéotique portant location de l'immeuble communal 64, avenue du Dr Arnold Netter (12e), cadastré AI 10.

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 SGIM prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;
- la SGIM 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 SGIM souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, la SGIM 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 SGIM deviendra, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée de la location, la SGIM 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 SGIM 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 200 000 euros et sera payable :
  - à hauteur de 10.000 euros à la signature de l'acte ;
  - 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 du bail.
- 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 SGIM ;
- la SGIM 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 SGIM ;

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 2013 et suivants.