

2018 DLH 134 Location de l'immeuble 5, rue Sidi Brahim (12e) à ELOGIE-SIEMP -Bail emphytéotique.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Faisant exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a notifié le 27 février 2018 sa décision d'acquérir pour un montant total de 7 500 000 euros, l'immeuble 5, rue Sidi Brahim (12e), en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux. Conformément à l'article L 213-14 du code de l'urbanisme modifié par l'article 149-1-17° de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, le transfert de propriété interviendra après régularisation de l'acte authentique et du paiement du prix, ce dernier devant intervenir dans un délai de quatre mois à compter de la décision d'acquérir.

L'immeuble, édifié sur une parcelle de 257 m², supporte un R+5+C post haussmannien en pierres et briques. Le bâtiment est sain et régulièrement entretenu, la cage d'escalier est propre et en bon état.

Selon l'état locatif annexé à la DIA, l'immeuble compterait 21 logements dont trois vacants. L'ensemble représente une surface habitable de 923 m².

L'entretien des parties communes est, par ailleurs, assuré par un employé d'immeuble, qui occupe un F2, mais ce logement est loué indépendamment du contrat de travail.

Je vous propose de m'autoriser à conclure, après transfert de propriété, un bail emphytéotique avec la société ELOGIE-SIEMP, qui souhaite y réaliser un programme comportant des logements sociaux.

Par avis du 3 avril 2018, le Service Local du Domaine de Paris estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 6 800 000 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 2.030.000 euros.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 4 770 000 euros, figure parmi les dépenses déductibles du prélèvement sur les ressources des communes qui ne comptent pas 25 % de logements sociaux en application de l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitation.

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 preneur à bail. Sa durée serait de 65 ans ;
- le preneur à bail prendrait la propriété dans l'état où elle se trouverait à la date d'effet de la location ;
- le preneur à bail 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 ;

- le preneur à bail souffrirait des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, le preneur à bail 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 ;
- dans le cadre d'une application volontaire des dispositions de l'article L.1224-1 du Code du Travail, le contrat de travail de l'employé d'immeuble serait transféré au preneur à bail, avec l'accord du salarié ;
- 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 deviendrait, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée de la location, le preneur à bail 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 ;
- le preneur à bail serait 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 aurait 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.
- le loyer capitalisé serait fixé à 2 030 000 euros et serait payable :
 - à hauteur de 10.000 euros dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la signature de l'acte, 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 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 au preneur à bail;
- le preneur à bail 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 seraient passés par devant notaire, seraient à la charge du preneur à bail.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet de fixer les conditions de location de l'immeuble 5, rue Sidi Brahim (12e) à ELOGIE-SIEMP.

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

La Maire de Paris

2018 DLH 134 Location de l'immeuble 5, rue Sidi Brahim (12e) à ELOGIE-SIEMP -Bail emphytéotique.

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 la Maire de Paris se propose de soumettre à son agrément les conditions de location à ELOGIE-SIEMP de l'immeuble 5, rue Sidi Brahim (12e) ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 3 avril 2018 ;

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

Vu l'avis du conseil du 12e arrondissement en date du..... ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5^{ème} commission ;

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec la société ELOGIE-SIEMP, dont le siège social est situé 8, bd d'Indochine (19e) un bail à caractère emphytéotique portant location de l'immeuble 5, rue Sidi Brahim (12e), cadastré BY86, après transfert de la propriété de ce dernier.

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 preneur à bail. 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 ;
- le preneur à bail 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 ;
- le preneur à bail souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront 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 ;
- dans le cadre d'une application volontaire de l'article L. 1224-1 du Code du travail, le contrat de travail de l'employé d'immeuble sera transféré au preneur à bail, avec l'accord du salarié;
- 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 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 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.

- le loyer capitalisé sera fixé à 2 030 000 euros et sera payable :

- à hauteur de 10.000 euros dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la signature de l'acte, 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 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 au preneur à bail;

- le preneur à bail 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 seront passés par devant notaire, seront à la charge du preneur à bail;

Article 2 : Cette recette sera inscrite sur le budget municipal pour les exercices 2018 et suivants.