



DIRECTION DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

2018 DLH 95 Bail emphytéotique administratif (BEA) portant location de l'ensemble immobilier 21-25 avenue de la Porte de Châtillon (14^e) - Agrément à une cession partielle de droits réels et agrément à un bail commercial.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le 8 octobre 1997, la Ville de Paris a consenti à la Fédération Française de Judo – Jujitsu – Kendo et Disciplines Associés (FFJDA) un bail emphytéotique administratif (BEA), pour une durée de 70 ans et portant sur le terrain d'assiette de la future volumétrie situé 21 à 25 avenue de la Porte de Châtillon (14^e). La conclusion de ce BEA a été autorisée par une délibération du Conseil de Paris du 29 septembre 1997 (1997 DLH 254).

Aux termes de cet acte du 8 octobre 1997, la Ville de Paris avait d'ores et déjà consenti aux cessions partielles du BEA d'une part, au profit de la société FOUGEROLLE en tant qu'il porte sur le volume de l'équipement hôtelier et commercial et les parkings, et d'autre part, au profit de la SCI INSTITUT DU JUDO en tant qu'elle portait sur le surplus ou sur la totalité à défaut de cession à la société FOUGEROLLE. La solidarité de droit du cédant envers le cessionnaire en cas de cession du bail était prévue à l'origine selon les termes suivants : « Comme de droit le cédant restera solidaire de chacun de ses cessionnaires ».

Par délibération modificative des 22 et 23 mars 1999 (1999 DLH 106), le Conseil de Paris a autorisé d'une part la FFJDA à céder partiellement son bail emphytéotique à la société SOFRACIM, filiale de la société FOUGEROLLE pour ce qui concerne le pôle commercial et les parkings inclus dans l'opération Immobilière dénommée Institut national du judo. Elle a aussi validé le fait que cette cession partielle de bail (à la société SOFRACIM) donne lieu à la perception au bénéfice de la Ville de Paris d'un loyer capitalisé sous forme d'acomptes annuels devant être soldés au plus tard au 1^{er} janvier 2001. Cette délibération modificative autorise également la FFJDA à céder partiellement son bail emphytéotique au groupe « ACCOR » pour ce qui concerne le pôle hôtelier inclus dans l'opération immobilière dénommée « Institut national du judo », cette cession partielle de bail donnant elle aussi lieu à la perception d'un loyer au bénéfice de la Ville de Paris, à compter de la mise en exploitation de l'hôtel au plus tard le 1^{er} janvier 2001.

Le 7 septembre 1999, la FFJDA a consenti à la SNC GOJU (filiale de la société FOUGEROLLE) une cession partielle du BEA, en tant qu'il porte sur les volumes n°1, 5 et 6 correspondant au pôle commercial et aux parkings suite à la division en volumes de l'ensemble immobilier édifié sis 21 - 25 avenue de la Porte de Châtillon (14^e) aux termes d'un état descriptif de division en volumes régularisé le jour même.

En 1999 la Ville de Paris a autorisé la désolidarisation de la FFJDA dans le cadre de la cession partielle du droit au BEA au profit de la SNC GOJU portant sur les volumes 1,5 et 6 de l'ensemble immobilier 21-25 avenue de la Porte de Chatillon à Paris 14^{ème} .

Le 15 septembre 2006, la SNC GOJU a consenti à la société B1P une cession partielle du droit au BEA, en tant qu'il portait sur le volume n°13 (local commercial) issu de la division du volume n°5 suivant un

modificatif à l'état descriptif de division en volumes du 10 janvier 2002. Cette cession avait été agréée par la Ville de Paris aux termes d'un courrier en date du 13 mars 2006, conformément aux dispositions de l'article 3 alinéa 15 de la délibération du Conseil de Paris du 29 septembre 1997, autorisant le BEA d'origine et les dispositions de l'article 1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il est ici précisé qu'il résulte de l'alinéa 15 de l'article 3 de la délibération du 29 septembre 1997 rappelée littéralement dans le BEA du 8 octobre 1997 au profit de la FFJDA que « - la locataire ne pourra céder son droit au bail sans l'accord écrit et préalable de la Ville de Paris ; ce droit ne pourra être cédé qu'à une personne subrogée à la preneuse dans les droits et obligations découlant du bail ».

De plus, aux termes de l'acte du 15 septembre 2006, la société B1P a notamment pris les engagements ci-après rapportés :

- « l'ACQUEREUR sera tenu au strict respect de toutes les clauses, charges et conditions du bail emphytéotique administratif du 8 octobre 1997, de son avenant du 23 mars 1999 et de sa cession partielle du 7 septembre 1999 »
- « l'ACQUEREUR s'oblige expressément, savoir : [...] 2. à ne céder ledit bail ou sous-louer les constructions et ouvrages qu'avec l'agrément préalable et exprès du BAILLEUR EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF et de la SNC GOJU sauf pour l'ACQUEREUR à obtenir sa désolidarisation par le BAILLEUR EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF ».

En 2015, La société B1P a souhaité procéder à la cession partielle du droit au BEA, en tant qu'il porte sur le volume n°13, au profit de la société AL TAWBAD.

Dans sa séance du Conseil de Paris des 28, 29, 30 septembre et 1^{er} octobre 2015, le Conseil de Paris a donné un avis favorable pour l'agrément de la cession partielle par la société B1P au profit de la société AL TAWBAD, du droit au BEA en tant qu'il porte sur le volume 13, et pour autoriser la désolidarisation de la société FOUGEROLLE dans le cadre de cette cession partielle du droit au BEA du 7 octobre 1997 sur ce même volume par la société B1P au profit de la société AL TAWBAD, de l'ensemble immobilier 21 à 25 avenue de la Porte de Châtillon (14^e).

La société AL TAWBAD n'a finalement pas acquis le droit au bail emphytéotique dudit lot car elle n'a pas obtenu le financement pour se faire.

Par courrier en date du 12 juillet 2017, la société B1P a informé la Ville de Paris que la SCI FERAOUNE souhaite se porter acquéreur du volume 13. A titre complémentaire, la société B1P demande à ce que la Ville de Paris accorde la désolidarisation de la société FOUGEROLLE venant aux droits de la SBC GOJU en qualité de précédent cédant dans le cadre de la cession envisagée par la société B1P au profit de la société FERAOUNE. Par courrier en date du 1^{er} Février 2018, la société B1P a finalement fait part qu'elle demandait à la Ville de Paris uniquement l'agrément de la société « SCI FERAOUNE » en tant qu'acquéreur du local commercial en ce qu'il porte sur le volume 13 et la société « MTM CHATILLON » en tant que locataire de ce même lot.

Cette demande nécessite l'autorisation du Conseil de Paris tant en application des dispositions du BEA du 8 octobre 1997 et de son avenant du 7 septembre 1999 que des dispositions de l'article L.2241-1 du Code Général des collectivités territoriales.

Il est précisé à cet égard que :

- La SCI FERAOUNE est une société civile créée le 17 mai 2017, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris avec un capital de 1000 € et gérée par le groupe AMA HOLDING. La SCI FERAOUNE est composée de 2 associés, la Société AMA HOLDING pour 999 parts et Monsieur Mohand Arab ALOUACHE pour une part.

- La société MTM Châtillon est une société créée le 4 avril 2017, enregistrée avec un capital de 1000€, correspondant à 100 actions attribuées intégralement à la société AMA HOLDING, dont l'objet social est la création, l'acquisition, la vente ou l'apport à une nouvelle société de tout fonds de commerce de restauration, dîners spectacles, soirées à thème, salon de thé, activités culturelles, sandwicherie, ventes sur place ou à emporter de plats de cuisine, pizzeria, brasserie.
- La société AMA Holding est une société par action avec pour unique associé Monsieur Mohand Arab ALOUACHE
- Le volume 13 correspond à un local commercial exploité comme restaurant de type traditionnel dans le cadre d'un bail commercial consenti par la SNC GOJU à la SARL CHATILLON RESTAURATION le 10 août 2005 pour une durée de 10 ans à compter du 2 avril 2006, qui a fait l'objet d'une cession de bail au profit de la SARL AF CHATILLON en date du 12 juin 2013. Une procédure de liquidation judiciaire a été ouverte à l'encontre de la SARL AF CHATILLON et le mandataire judiciaire a résilié le contrat de location/bail liant cette société à la société B1P en tant que bailleur. Ce local est ainsi vacant.
- L'objet du bail commercial entre les sociétés B1P et MTM Châtillon a pour objet unique l'exercice d'une activité de restauration traditionnelle.
- La cession partielle du droit au bail n'a pas d'impact financier pour la Ville de Paris au regard des dispositions du BEA du 8 octobre 1997 modifié par avenant du 7 septembre 1999. Le solde du loyer capitalisé assortissant le bail ayant été réglé à la Ville de Paris en 2001 conformément aux dispositions du bail.

Je vous propose en conséquence :

D'agréer la cession partielle par la société B1P au profit de la SCI FERAOUNE du droit au bail emphytéotique administratif (BEA) du 8 octobre 1997, modifié par avenant du 7 septembre 1999 en tant qu'il porte sur le volume 13 de l'ensemble immobilier sis 21 - 25 avenue de la Porte de Châtillon (14^e) ;

D'agréer le bail commercial conclu, sous condition suspensive d'agrément de la Ville de Paris, entre la société B1P et la société « MTM CHATILLON » le 20 avril 2017 pour une durée de 9 ans.

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

La Maire de Paris