

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

2018 DLH 175 Renouvellement des locations commerciales dans les baux emphytéotiques conclus avec la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les baux emphytéotiques passés entre la Ville de Paris et les bailleurs sociaux en vue de la réalisation de logements sociaux comportent, depuis 2012, une clause autorisant l'emphytéote à conclure et à renouveler des locations, y compris celles relevant du statut des baux commerciaux régi par le Code de commerce, pour une durée expirant au-delà de celle du bail emphytéotique. Cette clause permet aux titulaires des baux commerciaux de conserver pleinement leur droit à renouvellement et/ou à indemnisation en cas de congé sans offre de renouvellement, à l'échéance du bail emphytéotique.

La Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) a souhaité que cette clause soit insérée dans le bail emphytéotique du 29 février 2008, modifié les 10 avril 2012 et 29 juillet 2015, d'une durée de 35 ans, portant location de divers ensembles immobiliers situés à Paris constituant « l'ancien domaine » de la RIVP dit ILM 28. Cette modification du bail par voie d'avenant permettrait en effet de sécuriser la situation juridique des 303 locaux commerciaux gérés par la RIVP, situés dans les immeubles compris dans ce bail.

La RIVP souhaite par ailleurs que cette clause soit également insérée dans le bail emphytéotique du 3 octobre 2006, d'une durée de 55 ans, portant location de l'immeuble 128, rue de Tolbiac (13^e), dont le rez-de-chaussée est loué à la société LAO THAI, cette dernière s'interrogeant sur ses droits à l'échéance du bail emphytéotique.

En conclusion, le projet de délibération soumis à votre assemblée a pour objet l'autorisation de conclure :

- un 3^e avenant au bail emphytéotique du 29 février 2008, modifié les 10 avril 2012 et 29 juillet 2015, portant location de divers ensembles immobiliers situés à Paris ;
- un avenant au bail emphytéotique du 3 octobre 2006, portant location de l'immeuble communal 128, rue de Tolbiac (13^e).

Serait insérée dans les baux la clause suivante :

- 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 ;

Les autres clauses du bail demeurerait inchangées.

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

