

2021 DLH 93 Propriété communale 9, rue de Plaisance (14e)- Versement d'une soule et signatures d'actes visant à sortir du régime de la copropriété

PROJET DE DÉLIBÉRATION EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire de quatorze lots de copropriété (lots 10 à 18, 20, 22, 24, 26, 28 et 30) au sein d'un ensemble immobilier situé 9, rue de Plaisance à Paris 14e, lesquels relèvent de son domaine privé. Cet ensemble immobilier est constitué de deux bâtiments, le bâtiment A donnant sur la rue et le bâtiment B situé en fond de parcelle.

Le bâtiment B, aussi appelé « la maison grecque », d'une surface utile nette d'environ 200 m² et bordé d'un jardin d'environ 74,45 m², doit faire l'objet d'un projet d'extension de la pension de famille des Thermopyles, située sur la parcelle contigüe au 15, rue de Plaisance.

Cette structure de 17 chambres, gérée par une filiale de Paris Habitat, accueille des personnes en grande difficulté, ne pouvant pas accéder à un logement autonome classique. Le projet d'extension permettra d'augmenter la capacité d'accueil et d'accompagnement de cette pension de famille en réalisant cinq logements supplémentaires ainsi qu'un local associatif. Le financement de ce projet a été approuvé par délibération 2017 DLH 402, et le projet sera réalisé dans le cadre d'un bail emphytéotique à conclure entre la Ville et Paris Habitat.

Pour conclure ce bail emphytéotique, la Ville doit préalablement soustraire ce bien au statut de la copropriété par scission de copropriété.

Une négociation a été menée avec la copropriété pour réaliser cette scission complexe nécessitant :

- une division foncière isolant le bâtiment A et la cour attenante, du bâtiment B et du jardin en fond de parcelle, qui constitueront respectivement les lots A (bâtiment A et cour attenante) et B (bâtiment B et jardin) ;
- l'attribution à la Ville de Paris par le syndicat des copropriétaires, des parties communes correspondant au lot B et l'abandon des droits qu'il détenait sur le bâtiment B et le jardin ;

- l'annulation des lots de copropriété constituant le bâtiment B par suite de la pleine maîtrise qu'en aura la Ville de Paris ;
- l'abandon réciproque par la Ville des droits qu'elle détenait sur le bâtiment A et la cour attenante au profit du syndicat des copropriétaires ;
- la réduction d'assiette de la nouvelle copropriété au seul bâtiment A ainsi qu'à la cour attenante et, enfin, la désolidarisation de la Ville de Paris de la copropriété subsistante.

Pour être remplie de la totalité de ses droits, la Ville de Paris versera une soulte de 75 000 euros au syndicat des copropriétaires de la nouvelle copropriété (lot A). De plus, l'opération de scission de copropriété nécessitera la constitution de diverses servitudes dont une servitude d'assainissement. Enfin, l'état descriptif de division et règlement de copropriété sera modifié afin de rendre compte de la nouvelle situation.

Les principes de cette scission ayant été validés par délibération du Conseil de Paris (2019 DLH 328-1) et par les co-proprétaires, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 février 2020, le projet complet de scission a ensuite été établi par le cabinet TTGéomètres-Experts à Paris.

Ce projet sera soumis à l'approbation d'une seconde assemblée générale des copropriétaires du 9, rue Plaisance. Celle-ci se tiendra dans les mois à venir et validera les conditions matérielles, juridiques et financières de l'opération telles qu'elles sont prévues dans le projet d'acte notarié ci-joint.

En tant que copropriétaire, la Ville de Paris participera à cette prochaine assemblée générale.

C'est pourquoi je vous prie de m'autoriser à approuver et voter lors de cette prochaine assemblée générale, l'ensemble des dites conditions telles que prévues dans ce projet d'acte notarié et notamment : la division foncière, la sortie de la Ville de la copropriété du 9, rue de Plaisance et l'attribution à son profit de la propriété exclusive du lot B, le versement par la Ville d'une soulte de 75 000 euros au syndicat des copropriétaires de la nouvelle copropriété, la constitution de l'ensemble des servitudes nécessaires à l'opération de scission, les termes du modificatif à état descriptif de division et règlement de copropriété, enfin, la prise en charge par la Ville de Paris de tous les frais, coûts et honoraires générés par cette opération de scission de copropriété.

Je vous prie également de m'autoriser à signer l'acte notarié de scission de copropriété et modificatif à état descriptif de division et règlement de copropriété, ainsi que les servitudes nécessaires à l'opération et à verser au syndicat des copropriétaires de la nouvelle copropriété la soulte d'un montant de 75 000 euros.

Le projet de bail emphytéotique avec Paris Habitat portant sur cette extension sera présenté lors d'un prochain Conseil de Paris.

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

La Maire de Paris