

2022 DU 43 Appel à Projets Urbains Innovants sur le site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune » Porte de Champerret (17e) – Nouvelles modalités de contractualisation pour la réalisation du projet Lauréat « Mastersound Village ».

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération 2019 DU 89 du Conseil de Paris des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019 désignant le lauréat pour ce site de la consultation « Réinventer Paris 2 », prononçant le déclassement et autorisant la signature des actes nécessaires à la cession du site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune » Porte de Champerret (17e) ;

Considérant que le projet « Mastersound Village » porté par l'équipe Mastersound (représentée par le mandataire SCI Fonsac Immobilier) a été désigné lauréat de l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris 2 » sur le site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune » Porte de Champerret (17e) ;

Considérant que le site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune » comprend des locaux contigus formés d'une part, par un ancien bowling et, d'autre part, par une ancienne discothèque, situés Porte de Champerret (17e), d'une surface totale d'environ 3 000 m², au premier sous-sol de l'ensemble immobilier dit « Champerret-Yser » à usage principal de parking public ;

Considérant que la Ville de Paris et la SCI Fonsac Immobilier ont signé une promesse de vente relative au bien sus-évoqué le 9 décembre 2019 ;

Considérant que l'impact économique et financier de la crise sanitaire et la découverte ultérieure de difficultés techniques ont conduit à proroger la promesse de vente jusqu'au 9 décembre 2021, conformément aux cas de prorogation prévus à l'article 3.2.3-3° de ladite promesse ;

Considérant par ailleurs qu'a été constatée en juillet 2021 une occupation sans droit ni titre impactant le local de l'ancien bowling ;

Vu l'ordonnance de référé rendue le 25 novembre 2021 faisant droit à l'expulsion des occupants par la Ville de Paris, avec si besoin le concours de la force publique, à compter de la signification par la Ville aux occupants de l'acte de vente signé ou à défaut à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la signification de l'ordonnance ;

Considérant qu'en dépit des prorogations successives, les parties ne sont pas parvenues à un accord sur les nouvelles modalités de l'acte de vente à intervenir et tenant compte des difficultés précitées, avant l'expiration de la promesse de vente le 9 décembre 2021 ;

Vu le procès-verbal amiable de difficultés du 9 décembre 2021, par lequel la Ville de Paris et la SCI Fonsac Immobilier sont convenues de poursuivre les échanges afin d'établir les nouvelles modalités de l'acte de vente, dans le respect du cadre de l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris 2 » ;

Considérant que la SCI Fonsac Immobilier maintient sa volonté de réaliser le projet lauréat de l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris 2 » et confirme sa volonté d'acquérir le bien aux conditions financières initiales, soit un prix global minimum de 3 405 828 € hors taxe net vendeur ;

Vu l'Etat Descriptif de Division en Volumes en date du 7 mai 2021, s'appliquant à l'ensemble immobilier situé 27 boulevard de la Somme à Paris (17^{ème}) et cadastré section AY n°30, dont fait partie le volume n°3 correspondant au site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune » ;

Vu l'avis du 10 janvier 2022 du Service Local du Domaine ;

Vu la synthèse des principales conditions de la vente ;

Vu l'avis du 19 janvier 2022 du Conseil du Patrimoine ;

Vu l'avis du Maire du 17^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 17^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu le projet en délibération en date du _____, par lequel Mme la Maire de Paris propose de l'autoriser à signer d'une part un acte de vente avec la SCI Fonsac Immobilier portant sur le volume n°3 correspondant au site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune » situé 27 boulevard de la Somme (17^e) et d'autre part à signer un acte complémentaire de transfert en jouissance avec la SCI Fonsac Immobilier, aux conditions agréées par le Conseil du Patrimoine le 19 janvier 2022 ;

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : L'article 5 de la délibération du Conseil de Paris 2019 DU 89 des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019 est modifié comme suit :

« Est autorisée la signature de l'acte de vente portant sur le volume n°3 correspondant au site « Bowling et ancienne discothèque La Main Jaune », situé 27 boulevard de la Somme (17^e), au profit de la SCI Fonsac Immobilier (ou de toute personne morale qui lui serait substituée avec l'accord de la Maire de Paris).

La cession interviendra au prix global minimum de 3 405 828 € hors taxe net vendeur.

Cet acte, dont les conditions principales sont reprises dans la synthèse annexée à la présente délibération, prévoira notamment les modalités suivantes :

- transfert de droits réels immédiat sur les volumes renumérotés respectivement n°3a) pour l'ancienne discothèque et n°3b) pour l'ancien bowling, avec transfert de jouissance immédiate du volume n°3a) ;
- versement d'un montant de 1 000 000 € hors taxe net vendeur à la signature de l'acte de cession ;
- paiement du solde du prix sous forme de calendrier de paiement et transfert de jouissance du volume n°3b), à définir ultérieurement dans un acte complémentaire qui interviendrait en fonction du délai de libération de l'ancien bowling ;

- engagement de la Ville à mener à terme la procédure judiciaire de libération du volume n°3b) jusqu'à la prise de jouissance du bien par la SCI Fonsac Immobilier, ou au plus tard le 29 juillet 2025 ;
- prise en charge par la Ville des travaux d'étanchéité sur les volumes n°3a) et 3b), ainsi que du curage du volume n°3a) ;
- engagement de la SCI Fonsac Immobilier à prendre le volume n°3b) dans l'état où il se trouvera à sa libération et au départ des occupants ;
- durée des travaux de réalisation du projet « Mastersound Village » passant de 8 à 12 mois à compter de la réalisation des travaux de curage et de retrait des encombrants sur les volumes n°3a) et 3b) ;
- nullité de tout ajustement de prix qui aurait pu être obtenu dans le cadre de la réalisation des conditions suspensives liées aux seuils « Environnement » et « Fondations Spéciales » prévues dans la promesse de vente du 9 décembre 2019 ;
- maintien de la programmation du projet lauréat et du suivi des engagements d'innovation du lauréat pendant 10 ans, avec les pénalités correspondantes en cas de non-respect.

La présente autorisation de signature de l'acte de vente est valable jusqu'au 31 décembre 2022.

Article 2 : Est autorisée la signature, au profit de la SCI Fonsac Immobilier (ou de toute personne morale qui lui serait substituée avec l'accord de la Maire de Paris), d'un acte complémentaire constatant la libération du volume n°3b), prévoyant le transfert de jouissance dudit volume n°3b), et établissant un calendrier de paiement du prix indexé sur l'Indice du Coût à la Consommation et avec hypothèque spéciale du vendeur qui commencerait à courir à compter de la signature dudit acte complémentaire.

La signature de cet acte complémentaire devra intervenir dans un délai d'un an après la libération effective du volume n°3b), dont les conditions d'application dépendront de l'échéance de libération de ce volume.

La présente autorisation de signature de l'acte complémentaire est valable jusqu'au 29 juillet 2026.

Article 3 : La recette prévisionnelle d'un montant de 3 405 828 € hors taxe net vendeur sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2022 et/ou suivants) selon l'échéancier de paiement prévu et la date de libération effective bowling.

Article 4 : Est autorisée la constitution de toutes servitudes éventuellement nécessaires à l'opération visée à l'article 1.

Article 5 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront à la charge de l'acquéreur. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles le bien cédé est et pourra être assujéti seront acquittées par l'acquéreur, à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.

Article 6 : La sortie du bien du patrimoine et la différence sur réalisation seront constatées par écriture d'ordre conformément aux règles de la comptabilité publique.

Article 7 : Tous les articles de la délibération du Conseil de Paris 2019 DU 89 des 8, 9, 10 et 11 juillet 2019, autres que son article 5, et non contradictoires avec les dispositions du présent délibéré, sont maintenus.

Article 8 : Les dépenses pour les travaux d'étanchéité sur les volumes n°3a) et 3b), ainsi que du curage du volume n°3a) seront prises en charge par la Ville de Paris et prévues à son budget (Exercice 2022 et/ou suivants).