



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH 30 Projet de cour oasis pour le collège Victor Hugo situé 11 rue Barbette - Scission de la copropriété du 62-66 rue Vieille du Temple (Paris 3ème)

PROJET DE DÉLIBÉRATION EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Lors de sa séance du 5, 6, 7, 8 juin 2023, le Conseil de Paris a approuvé le projet d'aménagement d'une cour oasis rattachée à l'annexe Barbette du Collège Victor Hugo, au 11 rue Barbette, Paris 3^{ème}. En tant qu'équipement « Ville du quart d'heure », cette cour sera réservée au collège pendant le temps scolaire, et ouverte au public hors temps scolaire, à des horaires déterminés.

Cet aménagement est prévu sur l'emprise immobilière de la Ville de Paris dite « parcelle Lissac », située au sein de la copropriété du 62-66 rue Vieille du Temple et attenante au collège Victor Hugo.

Pour réaliser ce projet qui nécessitera la démolition du bâtiment « Lissac », la Ville doit préalablement obtenir l'accord de la copropriété sur la scission de copropriété du 62-66 rue Vieille du Temple. En effet, il s'avère nécessaire de soustraire l'emprise concernée du statut de la copropriété selon une limite divisoire dont le tracé a été établi en concertation avec les copropriétaires et d'effectuer une division volumétrique, compte-tenu du porche couvert menant au Passage des Arbalétriers qui doit rester la propriété foncière de la Ville de Paris.

Il s'agit également pour la Ville de Paris de se garantir un accès par le Passage des Arbalétriers, voie privée en indivision avec les 4 copropriétés jouxtant ce passage, dont le statut est défini par une convention d'indivision et deux arrêts de la cour d'appel de Paris (25/01/2010 et 11/04/2018).

De nombreux échanges ont donc eu lieu avec les copropriétaires du 62-66 rue Vieille du Temple pour définir les conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission de copropriété qui sont présentées en annexe.

Les principales conditions du projet de scission sont les suivantes :

- L'accord de la copropriété pour la démolition des locaux correspondant aux anciens ateliers et bureaux « Lissac », situés au fond de la copropriété (lots 170, 171, 172) qui totalisent environ 1500 m² de surface (3 niveaux et sous-sol partiel) ;

- La création d'une division volumétrique aboutissant à extraire 699 m² de la surface globale au sol de la copropriété (2208 m²) au profit de la Ville de Paris et à un partage des droits réciproques détenus par la Ville de Paris (28,8% des tantièmes) et la copropriété sur les parties communes ;

- L'entrée de la Ville de Paris dans l'indivision du passage des Arbalétriers, et partage des charges de conservation, de gestion, d'entretien et de réparation assumées par la copropriété au sein de l'indivision, la Ville de Paris les partageant en propre à hauteur de 7% (sur les 25% aujourd'hui détenues par la copropriété) ;

- La création de plusieurs servitudes :
 - Au profit du syndicat des copropriétaires : pour maintenir l'accès piéton des copropriétaires par le porche du passage des Arbalétriers, pour l'entretien du lot n° 168 et pour l'entretien des grilles d'aération des caves situées sous le porche du passage des Arbalétriers ;
 - Au profit de la Ville : pour l'accès des véhicules techniques par l'entrée du 64 rue Vieille du Temple, afin d'assurer la maintenance technique de la cour ;

- Des engagements pris par la Ville de Paris pour la gestion future de la cour et du passage des Arbalétriers, matérialisés par une convention jointe à l'acte authentique de scission et présentée en annexe :
 - Gestion par la Ville de Paris des ouvertures/fermetures des accès (week-end et vacances scolaires) avec horaires de principe définis en concertation et bilan après un an, pour réajuster si besoin ;
 - Prise en charge par la Ville des frais d'entretien et de nettoyage du passage des Arbalétriers les jours d'ouverture au public
 - Travaux d'éclairage et d'aménagements sur les portes et grilles d'accès

- Le versement au profit du syndicat de copropriétaires de la somme forfaitaire et définitive de 346 000 €, tenant compte des cessions de lots intermédiaires à titre gratuit au syndicat des copropriétaires et des constitutions de servitudes dans le cadre de l'accord global et nécessaires à l'opération de scission, composée des postes suivants :
 - Une soulte d'un montant de 287 019 €, ayant recueilli l'avis favorable du Service local du domaine ;
 - Une servitude de passage au bénéfice de la Ville de Paris pour l'accès de ses véhicules techniques via le portail du 64 rue Vieille du Temple d'un montant de 3000 €;
 - Les frais divers d'expertise engagés (conseils, frais d'avocats, syndic) pour un montant de 49 184€ ;
 - Une indemnité d'occupation d'une partie de la cour de la copropriété pour l'emprise chantier durant les travaux pour un montant de 6797 €.

Le projet de scission doit être soumis au vote de la copropriété lors d'une assemblée générale extraordinaire qui aura lieu courant juin 2024.

Concernant l'accès vers la rue Barbette (dit « passage Barbette » au niveau du 15 rue Barbette), le passage appartient aujourd'hui à Elogie Siemp, qui est également propriétaire des deux bâtiments situés de part et d'autre du passage (immeuble de bureaux, et restaurant d'une maison de retraite).

Pour obtenir le second accès piéton à la future cour oasis via le passage Barbette, la Ville de Paris et Elogie-Siemp se sont entendues pour constituer une servitude de passage au profit de la Ville de Paris. Cette servitude de passage pourra être régularisée à la fin des travaux, pour l'ouverture de la cour oasis.

Dans l'attente, et afin de démarrer dès-à-présent les travaux de création du passage Barbette, il est prévu de conclure une convention avec Elogie Siemp couvrant la période de travaux. Dans le cadre de cette convention, Elogie-Siemp autorise la Ville de Paris à utiliser le passage pour le bon déroulement des travaux. De son côté, la Ville de Paris s'engage à prendre toutes les mesures pour limiter les nuisances du chantier.

Au vu de ces éléments, je vous propose, par la présente délibération :

- d'autoriser la Maire de Paris à voter la scission de copropriété selon les principaux termes et conditions de l'acte de scission en annexe ainsi que la démolition des lots correspondant à l'ancien bâtiment « Lissac », et signer tous les actes ;
- d'autoriser le versement forfaitaire et définitif de la somme de 346 000€ au profit du syndicat des copropriétaires ;
- d'autoriser la Maire de Paris à signer la convention portant sur la gestion future de la cour et du passage des Arbalétriers qui sera jointe à l'acte authentique de scission ;
- d'autoriser la Maire de Paris à signer la convention avec Elogie-Siemp concernant l'accès par le passage Barbette situé au 15 rue Barbette portant sur la phase de travaux.

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

La Maire de Paris

2024 DLH 30 Projet de cour oasis pour le collège Victor Hugo situé 11 rue Barbette - Scission de la copropriété du 62-66 rue Vieille du Temple (Paris 3ème)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2211-1 et L.2221-1 et suivants ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Vu l'avis du Conseil de Paris Centre du

Vu la délibération 2023 DCPA 5 en date du 5, 6, 7 et juin 2023 par lequel le Conseil de Paris a approuvé la réalisation de l'opération portant sur l'aménagement d'une cour oasis rattachée au collège Victor Hugo (annexe Barbette)

Vu l'avis du service local des Domaines du 29 mars 2024 ;

Vu le règlement de copropriété du 27 avril 1966 modifié depuis de l'ensemble immobilier 62-66 rue Vieille du Temple à Paris 3e ;

Vu le projet d'acte contenant les conditions essentielles de la scission établi par l'étude Cheuvreux ;

Vu les plans et projets de modificatifs à l'état descriptif de division-scission du 13/11/2023 établis par le cabinet de géomètres experts TTGE déterminant la limite divisoire et la consistance des volumes à créer ;

Sur le rapport présenté par M. Jacques BAUDRIER au nom de la 5e Commission ;

Délibère :

Article 1 : Sont approuvés les principaux termes et conditions de l'acte de scission en volumes de la copropriété du 62-66 rue Vieille du Temple (3^{ème} arrondissement) et le partage des parties communes, selon la limite divisoire matérialisée par le plan de géomètre annexé, de telle sorte que la Ville de Paris devienne l'unique propriétaire d'un volume représentant une emprise de 699 m² nécessaire à la création d'une cour oasis pour le collège Victor Hugo ;

Article 2 : Sont approuvées les conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission telles qu'elles résultent du projet d'acte notarié annexé, établi par l'étude CHEUVREUX, en particulier : le versement au syndicat des copropriétaires de la somme globale, forfaitaire et définitive de 346 000 € résultant de la division foncière, tenant compte des cessions de lots intermédiaires à titre gratuit au syndicat des copropriétaires et des constitutions de servitudes dans le cadre de l'accord global et nécessaires à l'opération de scission ; l'entrée de la Ville de Paris dans l'indivision du passage des Arbalétriers à hauteur de 7%, par partage des charges de la copropriété au sein de l'indivision du passage des Arbalétriers ;

l'acquisition d'une servitude de passage par l'entrée du 64 rue Vieille du Temple au profit de la Ville afin d'assurer la maintenance technique de la cour ;

Article 3 : Madame la Maire de Paris ou son représentant sont autorisés à voter en assemblée générale de copropriété les conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission, ainsi que les adaptations du règlement de copropriété, le nouvel état descriptif de division et le nouvel état de répartition des charges telles qu'elles résultent des projets annexés établis par le géomètre expert;

Article 4 : Madame la Maire de Paris ou son représentant sont autorisés à voter en assemblée générale de copropriété, la démolition des lots 170, 171 et 172, correspondant au bâtiment « Lissac » ;

Article 5 : Madame la Maire de Paris ou son représentant sont autorisés à signer l'acte notarié de scission établi par l'étude CHEUVREUX et la convention annexée relative aux modalités de gestion par la Ville de Paris de la cour oasis et du passage des Arbalétriers lors des périodes d'ouverture au public, en particulier la gestion des ouvertures et fermetures des accès, la prise en charge par la Ville de Paris de l'entretien courant et du nettoyage du passage lors de l'ouverture au public ;

Article 6 : Madame la Maire de Paris ou son représentant sont autorisés à signer la convention avec Elogie Siemp autorisant la Ville de Paris à accéder au passage Barbette situé au niveau du 15 rue Barbette, durant la période de travaux et autorisant la démolition du mur mitoyen avec le lot 170 et de la grille ;

Article 7 : Madame la Maire de Paris ou son représentant sont autorisés à signer tous les actes nécessaires à la régularisation de l'opération de scission de copropriété, en ce compris toute constitution de servitudes et tous actes complémentaires qui s'avèreraient nécessaires à la finalisation de l'opération ;

Article 8 : Tous les frais, droits et honoraires de cette opération de scission seront à la charge de la Ville. Les contributions et taxes de toute nature auxquelles les biens cédés sont et pourront être assujettis, seront acquittées par la Ville.

Article 9 : Les écritures comptables d'échange foncier se feront selon les règles de la comptabilité publique en vigueur et le budget nécessaire à ces opérations et au paiement seront inscrites au budget de la Ville de Paris pour l'exercice 2024 et/ou suivants.

Article 10 : La sortie des biens du patrimoine et les différences sur réalisation seront constatées par écriture d'ordre conformément aux règles de la comptabilité publique en vigueur.