

III.1. MAITRISE DU FONCIER

DEPARTEMENT :	PARIS (75)
COMMUNE :	PARIS XIII ^{EME} ARRONDISSEMENT
SITE :	CENTRE COMMERCIAL ITALIE 2 1 A 21 ET 31 RUE BOBILLOT, 2 A 42 AVENUE D'ITALIE, 18 A 30 PLACE D'ITALIE, 2 A 30 RUE DE VANDREZANNE
CADASTRE :	SECTION EA PARCELLE N°82 LOTS DE VOLUMES NUMEROS 31.001 ET 31.002
SUPERFICIE	33 048 M ²

◆ **JUSTIFICATION DU FONCIER**

L'emprise foncière du projet, à savoir les lots de volume 31.001 et 31.002 (nouvellement désignés 31.071, 31.073, 31.074, 31.077 et 31.025) est la **propriété de la Société financière Calyon** (anciennement Société financière Indosuez) par acte notarié passé le 24 octobre 1991. Cette dernière a contracté le même jour un contrat de crédit bail avec la Société Europalaces, assorti d'une option de promesse de vente des lots au bénéfice de cette dernière.

La Société Europalaces, disposant de son option d'achat auprès de la Société financière Calyon, a conclu le 28 Octobre 2004 une promesse de vente de l'emprise foncière de l'opération à la SCI Teycpac. Cette promesse a été transférée au bénéfice de la SCI THI le 13 Octobre 2005.

Par courrier du 13 Avril 2006 ci-joint adressé à la Société Europalaces, la société financière Calyon a autorisé la SCI THI à déposer les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet de réaménagement des anciens cinémas Gaumont en mail commercial.

◆ **CONFORMITE DE L'OPERATION AU CAHIER DES CHARGES VILLE DE PARIS DU 21 OCTOBRE 1991**

Les biens immobiliers objets des ventes et promesses de vente ci-dessus sont couverts par un Cahier des charges arrêté par délibération du Conseil de Paris du 21 octobre 1991. Ce cahier des charges entend encadrer l'exploitation de l'ensemble audiovisuel Italie Grand Ecran.

La durée de validité de ce cahier des charges est de 15 ans à compter de l' « achèvement du bâtiment ». Pendant cette durée « le lot correspondant au complexe audiovisuel ne pourra faire l'objet d'aucune subdivision et (...) sa propriété, susceptible d'être transmise dans les conditions de droit commun et sous réserve de l'article 9 ci-après [agrément préalable de la Ville de Paris], devra rester intangible.

Eu égard à ce Cahier des charges, le pétitionnaire a veillé à conditionner la réalisation de la promesse de vente dont il est bénéficiaire auprès de la Société Europalaces, soit à l'obtention de l'agrément de la Ville de Paris dans le cas où celui-ci est nécessaire [acte de vente intervenant avant la date d'expiration de la période de validité du cahier des charges] soit à l'expiration de la période de validité de l'obligation d'agrément. **Suivant des analyses juridiques convergentes, l'arrivée à expiration du cahier des charges interviendrait en octobre 2006.**

La soumission de l'opération au Cahier des charges Ville de Paris du 21 octobre 1991 est en revanche sans effet sur la capacité de la CDEC à statuer sur le projet qui lui est présenté, du fait de l'indépendance des législations entre le droit de l'urbanisme commercial d'une part et les règles civiles présidant à l'encadrement du droit de propriété, d'autre part.