

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS

MEMOIRE RECAPITULATIF

RG n°0613255 / 7-1

POUR : Association SAUVONS LE GRAND ECRAN
33, avenue d'Italie
75013 Paris
Prise en la personne de son représentant légal en
exercice

Ayant pour avocat

Sophie HUBERT
Avocat à la Cour
2, rue du Cygne 75001 Paris

CONTRE : La Société TEYCPAC-H-Italie (THI)

Ayant pour avocat

**SCP LEFEVRE PELLETIER et
associés**

EN PRESENCE DE : L'ETAT, représenté par le Préfet de Paris

*

FAITS

En janvier 1985, la Ville de Paris a acquis un ensemble de droits immobiliers, portant sur un terrain de 5.500 mètres carrés environ, situé 18-20 place d'Italie, dans le 13^{ème} arrondissement, à l'angle de l'avenue d'Italie et de la rue Bobillot, sur lequel elle souhaitait voir s'implanter « *un bâtiment comportant entre autres fonctions, un ensemble audiovisuel destiné notamment à des activités cinématographiques classiques et à l'enregistrement ou à la diffusion de spectacles télévisés* » (cf. pièce n°8 : cahier des charges pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel Grand Ecran, inséré dans la promesse de vente du 28 octobre 2004 p. 14).

En février 1987, la Ville de Paris a procédé à une consultation visant à sélectionner « *l'équipe qui s'est engagée pour elle-même et pour ses ayants droit successifs, aux conditions d'exploitation dudit complexe contenues dans le cahier des charges initial* » (cf. *ibid.*)

L'acquisition des droits immobiliers au profit d'une SCI Italie Grand Ecran, a été régularisée par acte authentique du 20 décembre 1988 et un ensemble immobilier a été réalisé comportant, outre le complexe audiovisuel, des bureaux, un centre commercial et une résidence hôtelière.

Cette vente, consentie à un prix très avantageux, était assortie en contrepartie de certaines obligations particulières à la charge de l'acquéreur, notamment :

« (...) 6^o De ne subdiviser en aucun cas en propriété le lot correspondant au complexe audiovisuel pendant une durée de vingt années à compter de l'achèvement ; sa cession, susceptible d'être opérée dans les conditions du droit commun et sous réserve de l'agrément de la VILLE DE PARIS (...) devra rester intangible.

7^o A chaque mutation intéressant ledit complexe audiovisuel, mutation de sa propriété ou de son usage, (...), l'agrément de la Ville de Paris devra être requis sur les conditions de cette mutation.

En effet, cet agrément est essentiel et déterminant pour la VILLE DE PARIS. Il s'intègre étroitement à la politique de la ville pour laquelle la création, l'existence et le maintien de ce type d'équipement est essentiel. (...)

L'acquéreur reconnaît enfin expressément que les motivations mentionnées ci-dessus constituent un intérêt légitime et sérieux comme étant par nature des motifs d'intérêt général. Cet agrément s'imposera à tout acquéreur ou tout sous acquéreur pendant un délai moins vingt ans compter de l'achèvement.

(...)

« 9^o De respecter le cahier des charges faisant partie du dossier de consultation qui a été établi pour l'exploitation du centre audiovisuel » (pièce n^o 8 p.11).

Le 21 octobre 1991, le Conseil de Paris, siégeant en formation de conseil municipal, a autorisé la SCI Italie Grand Ecran à céder l'ensemble immobilier à une société dénommée Financière Immobilière Indosuez, laquelle a été autorisée, par la même délibération, à confier l'exploitation du complexe audiovisuel Grand Ecran à la société Gaumont (pièce n^o 2).

La vente, régularisée suivant acte authentique du 24 octobre 1991, a été consentie moyennant le respect de conditions prévues dans un nouveau cahier des charges annexé, approuvé par le conseil municipal lors de la délibération du 21 octobre 1991.

Aux termes de l'article 2 du nouveau cahier des charges, il était renvoyé aux dispositions des « conditions particulières et (...) documents annexés à l'acte du 20 décembre 1988 » que :

« L'immeuble doit être acquis par une SICOMI. la Financière Immobilière Indosuez, dans le cadre d'une opération de crédit-bail immobilier, le locataire exploitant étant la société Gaumont.

A l'expiration de ce crédit bail, la société locataire deviendra propriétaire de l'immeuble, à charge pour elle de respecter tant le présent cahier des charges que l'ensemble des conditions particulières et les documents annexés à l'acte du 20 décembre 1988.

Pendant la durée du contrat de ce crédit-bail, la société locataire et la SICOMI propriétaire devront respecter l'ensemble de ces mêmes dispositions.

Il est expressément convenu que le lot correspondant au complexe audiovisuel ne pourra faire l'objet d'aucune subdivision, et que sa propriété, susceptible d'être

transmise dans les conditions de droit commun et sous réserve de l'article 9 ci-après, devra rester intangible ».

L'article 8 « *Nature juridique du présent cahier des charges* » précisait pour sa part :

« Les obligations du présent cahier des charges trouvent leur cause dans le caractère « d'équipement culturel » du complexe audiovisuel, qui doit participer à l'animation du quartier et de l'arrondissement, caractère en considération duquel le prix de cession du terrain est déterminé.

Le présent cahier des charges, sous réserves de son approbation par le Conseil de Paris, fera l'objet d'un acte modificatif à l'acte authentique du 20 décembre 1988 contenant cession par la Ville de Paris de l'ensemble immobilier ; il sera annexé à tous les actes ultérieurs de rétrocession, ainsi qu'aux actes sous-tendant l'utilisation du complexe, soit dans le cadre du crédit bail (...), soit baux commerciaux, sous-location...».

Aux termes de l'article 9 – « *Agréments successifs* » :

« A chaque mutation intéressant le complexe audiovisuel (mutation de sa propriété ou mutation de son usage : a) pendant la durée du crédit-bail : cession de crédit-bail ; b) à l'expiration du crédit-bail : cession de bail commercial, renouvellement etc...). l'agrément de la Ville de Paris devra être requis sur les conditions de cette mutation, sauf s'il s'agit de mutations internes au Groupe Gaumont, présentant les mêmes garanties financières, et tel que prévu ci-dessus à l'article 3 ».

Enfin, l'article 11 du cahier des charges précisait que « *la durée d'exploitation du présent cahier des charges est limitée à 15 ans à dater de l'achèvement du bâtiment* ».

Le 3 juin 1993, le certificat de conformité visant notamment la déclaration d'achèvement de travaux déposée par l'architecte le 12 mai 1992, a été délivré par la mairie de Paris.

Pendant treize ans et demi, le complexe Grand Ecran Italie a attiré, grâce à un écran d'une largeur inédite à Paris (240m²), une salle de 652 places et une programmation de films à grand spectacle, un très large public venu de Paris et de la région parisienne.

Le succès du Grand Ecran a permis le développement des commerces, principalement des cafés et des restaurants, tant à l'intérieur du centre commercial Italie 2 que dans les quartiers avoisinants (avenue d'Italie, rue Bobillot, quartier de la Butte aux cailles).

C'est dans ce contexte qu'au début de l'année 2005, la société Europalaces, venue aux droits de la société Gaumont, a annoncé, contre toute attente, la fermeture du complexe cinématographique Grand Ecran Italie.

Cette fermeture est intervenue le 2 janvier 2006, en dépit des obligations du cahier des charges toujours en vigueur, des excellentes performances affichées en 2005, et de la mobilisation des élus, riverains et associations,

Et le 4 mai 2006, une société dénommée Teycpac-H-Italie (THI) a saisi la Commission Départementale d'Équipement Commercial de Paris d'une demande d'extension du centre commercial Italie 2.

A l'occasion de cette demande, dans le cadre du dossier présenté, il est apparu que le 28 octobre 2004, la société Europalaces, en qualité de titulaire du contrat de crédit-bail consenti par la société Financière Indosuez, avait conclu une promesse de vente avec une SCI Foncière Teycpac, portant sur l'ensemble immobilier Grand Ecran (pièce n°8).

La promesse avait été transférée, suivant un avenant du 13 octobre 2005, au bénéfice de la société Teycpac- H- Italie, constituée en juillet 2005 par la société Teycpac, et la SAS Hammerson, propriétaire du centre commercial Italie 2 (pièce n°9).

Suivant acte du 11 mai 2006, la SCI Foncière Teycpac s'est substituée à la société Teycpac-H-Italie.

Au terme d'une procédure particulièrement hâtive, la Commission Départementale d'Équipement Commercial de Paris a autorisé, par une délibération adoptée le 22 juin 2006, dont le procès-verbal a été signé par le préfet le 6 juillet 2006, l'extension du centre commercial Italie 2, sur l'emplacement du complexe Grand Ecran, par la création d'un magasin d'équipement de la maison à l enseigne Habitat pour une surface de vente de 1.675 m², d'un magasin spécialisé dans l'équipement de la personne à l'enseigne H&M pour une surface de vente de 1.280 m², ainsi que deux boutiques d'une surface de 410 m² et 110 m², pour une surface totale de vente supplémentaire de 3.475 m².

C'est la décision attaquée.

DISCUSSION

I- Sur la compétence du Tribunal Administratif de Paris

1. L'article R.312-7 du Code de Justice Administrative donne compétence *ratione loci* au tribunal dans le ressort duquel la grande surface doit être implantée ou étendue.

La décision litigieuse visant une surface située place d'Italie dans le 13^{ème} arrondissement, le Tribunal administratif de Paris est compétent pour connaître du présent recours.

II- Sur la recevabilité du présent recours

2. Sur le délai :

La décision de la C.D.E.C. a fait l'objet d'une publication par affichage dans le hall de la mairie du 13^{ème} arrondissement de Paris à compter du 6 juillet 2006.

Le présent recours, formé dans le délai de 2 mois à compter du premier jour d'affichage, est donc recevable.

3. Sur la qualité à agir :

Il est constant qu'une association, même non déclarée, peut agir, par la voie du recours pour excès de pouvoir, contre les actes portant atteinte aux intérêts qu'elle s'est donnée mission pour défendre.

Déclarée le 29 décembre 2005 à la préfecture de police de Paris, l'association « Sauvons le Grand Ecran » a pour objet « le maintien de l'exploitation cinématographique et/ou culturelle du complexe cinématographique et de la salle Grand Ecran Italie, place d'Italie à Paris 13^{ème} ».

La décision attaquée portant sur l'autorisation d'extension d'une surface commerciale sur l'emplacement du complexe Grand Ecran, l'association Sauvons le Grand Ecran a donc qualité pour contester la légalité de cette décision faisant grief aux intérêts qu'elle a pour mission de défendre.

Dans son mémoire en défense, la société THI soutient que l'association requérante n'aurait pas, eu égard à son objet, d'intérêt à agir contre l'autorisation de la CDEC, cette « décision n'emportant pas, en elle-même, suppression du cinéma Grand Ecran, la fermeture de l'établissement étant d'ailleurs indépendante de la mise en œuvre de cette autorisation, puisque déjà acquise antérieurement ».

Il ressort, en effet, du procès-verbal de la séance du 22 juin 2006 de la CDEC et de la décision attaquée que la commission a motivé sa décision en considérant notamment que le « *projet s'implante sur une friche existante provoquée par la fermeture de cinémas* ».

Cependant, le caractère préexistant de la friche est contesté par l'association requérante qui démontre que c'est le projet commercial soumis à la CDEC qui a entraîné la fermeture du complexe audiovisuel, et non l'inverse (cf. supra n°10).

Dans son mémoire, le Préfet note en outre que l'association requérante n'aurait pas d'intérêt à agir, puisque la fermeture du cinéma étant intervenue au début du mois de janvier 2006, la décision attaquée n'a pu aller à l'encontre du « *maintien* » de l'exploitation cinématographique.

Cet argument est spécieux : maintenir, selon le dictionnaire Larousse, signifie notamment « *conserver un matériel ou une installation dans un état de fonctionnement correct* » !

Or, l'autorisation de changement d'affectation de l'équipement culturel en locaux commerciaux – entraînant inéluctablement sa démolition – empêche de facto tout maintien de l'exploitation cinématographique en le rendant impossible.

C'est bien, en effet, en lieu et place des salles de cinémas que l'implantation du centre commercial doit se faire.

Cette opération est l'objet même de la promesse de vente du 28 octobre 2004 (p.19 : « *le promettant s'engage à obtenir, en la forme réglementaire, de la Ville de Paris, les autorisations ci-après définies : 2^e Autorisation de changement d'affectation des lots de volumes objet de la présente promesse de vente de leur affectation actuelle, à savoir : complexe audiovisuel à caractère « d'équipement culturel » en une affectation commerciale – magasins* ».

La décision de la CDEC entérine donc une situation de fait prévue par la promesse de vente (la disparition du complexe cinématographique et la salle Grand Écran et leur transformation en surfaces commerciales) dont la défense constitue précisément l'objet de l'association.

L'association requérante est donc parfaitement bien fondée à agir contre l'autorisation litigieuse.

III- 4. En la forme, il apparaît d'emblée que la décision attaquée a été prise au terme d'une procédure irrégulière puisque les membres de la commission ont « *délibéré assistés* » de la directrice départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes et du sous-directeur de l'urbanisme et de la construction, direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement à la préfecture de Paris.

En défense, la société THI invoque les dispositions de l'article L.752-11 du Code de commerce selon lesquelles « *les responsables des services déconcentrés de l'Etat chargés de l'équipement, de la concurrence et de la consommation ainsi que de l'emploi assistent aux séances de la commission départementale (...)* ».

C'est également ce que soutient le Préfet dans son mémoire en défense.

Dans le même sens, dans sa note du 30 octobre 2006, le sous-directeur de l'urbanisme et de la construction relève sur ce point : « *je souligne qu'assister à la séance ne signifie pas prendre part aux délibérations* ».

Or, il ressort de l'extrait du procès-verbal de la séance du 22 juin 2007 de la CDEC que :

- d'une part, Madame Zylberman **a pris la parole** pendant les délibérations en sorte qu'on ne peut soutenir qu'elle n'a fait qu'assister à la séance,
- d'autre part, alors que huit personnes ont « assisté » à la séance (au sens de l'article L.752-11 du Code de commerce), la décision de la commission ne mentionne que le nom de deux d'entre elles, ce qui tend à établir leur participation spécifique aux délibérations.

La décision attaquée est donc entachée d'un **vice de forme** et l'annulation s'impose.

IV- 5. De plus, la décision sera annulée car sa motivation n'est pas conforme aux dispositions légales. Elle est, en outre, trop succincte pour mettre les requérants à même de comprendre les motifs de l'autorisation.

Il résulte de l'article L.752-5 du Code commerce que « *les projets ne sont soumis à l'examen de la commission qu'à la condition d'être accompagnés de l'indication de l'enseigne du ou des futurs exploitants des établissements dont la surface de vente est égale ou supérieure à un seuil fixé par décret* ».

L'article 17 I du décret n°93-306 du 9 mars 1993 alors en vigueur, devenu l'article R.752-30 du Code de commerce, dispose que « *la commission se prononce par un vote à bulletins nominatifs. Sa décision motivée, signée par le président, indique le sens du vote émis par chacun des membres. Elle décrit le projet autorisé et mentionne la surface de vente totale autorisée **et, le cas échéant, la surface de vente et le secteur d'activité de chacun des magasins de plus de 300 mètres carrés ainsi que la ou les enseignes désignées*** ».

En l'espèce, il appert que la décision litigieuse ne mentionne ni le secteur d'activité ni l'enseigne du magasin présentant une surface de 410 m².

En défense, le Préfet de Paris conteste que la mention du secteur d'activité et de l'enseigne ait été exigée, en se fondant sur les dispositions de l'article L.752-5 du Code de commerce et les articles 18 et 18-1 du décret du 9 mars 1993.

Or, les dispositions qu'il cite ne correspondent pas aux versions de l'article L.752-5 du Code de commerce et de l'article 18 du décret **en vigueur au 30 juin 2006**.

Quant à l'article 18-1 du décret, cité par le Préfet, il concerne les précisions contenues dans la demande (et non dans la décision de la commission) et prévoit que la demande n'a pas à énoncer la surface de vente et le secteur d'activité « *en cas d'extension* », mais seulement « *en cas de création* ».

Or, contrairement à ce qui est énoncé par le Préfet, la demande portait bien sur l'extension du centre commercial Italie 2 « **par la création (...) de deux boutiques d'une surface de 410 m² et 110 m²** ».

La décision attaquée, qui ne précise pas le secteur d'activité et l'enseigne du magasin supérieur à 300 m², devra donc être annulée.

6. Sur le fond, il a été jugé qu'une motivation ne peut résulter des opinions relatées dans un précédent procès-verbal ni d'un rapport présenté par l'autorité administrative. La motivation doit ressortir de la décision elle-même (CE 25 juin 1997, Territoire de la Polynésie française, Dr. adm. 1997, comm. 311).

Est insuffisamment motivée la décision d'autorisation selon laquelle « *le projet est compatible avec les orientations à moyen et long termes des structures commerciales et artisanales du département* » (CE 21 juin 1995, SCI Aménag. Ajaccio Mezzavia, AJDA 1995 p. 950).

En l'espèce, la décision du 22 juin 2006 se borne à énoncer que le « *projet s'implante sur une friche commerciale existante provoquée par la fermeture de cinémas* », sans mieux s'expliquer sur ce point, et accorde l'autorisation par des considérations générales et stéréotypées, selon lesquelles, notamment, « *le projet renforcera l'attractivité commerciale du centre Italie 2 et permettra une offre nouvelle en matière d'équipement de la maison* », considérant « *la nécessité de dynamiser ce centre commercial pour répondre à la concurrence prévisible des centres commerciaux au cours d'implantation à la périphérie de Paris* ».

Au demeurant, le caractère insuffisant de la motivation est admis *in fine* par le sous-directeur de l'urbanisme et de la construction, qui relève, dans sa note du 30 octobre 2006 que « *l'avis rendu par la DDCCRF complète les éléments de motivation* ».

L'annulation ne fait aucun doute.

V- Enfin, la décision attaquée sera annulée car elle viole la règle de droit à plusieurs titres.

7. La CDEC a commis une erreur de droit au regard des dispositions combinées de l'article 1^{er} de la loi du 27 décembre 1973 modifiée d'orientation du commerce et de l'artisanat et des articles L. 720-1 à L. 720-3 du code de commerce, dans leur rédaction applicable à l'époque des faits.

Le Conseil d'Etat a posé pour principe que :

« pour l'application de ces dispositions combinées, il appartient aux commissions d'équipement commercial, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, d'apprécier si un projet soumis à autorisation est de nature à compromettre, dans la zone de chalandise intéressée, l'équilibre recherché par le législateur entre les diverses formes de commerce et, dans l'affirmative, de rechercher si cet inconvénient est compensé par les effets positifs que le projet peut présenter au regard notamment de l'emploi, de l'aménagement du territoire, de la concurrence, de la modernisation des équipements commerciaux et, plus généralement, de la satisfaction des besoins des consommateurs »(CE Sect. 27 mai 2002, Sté Guimatho, p. 178, AJDA 2002, p. 702, concl. R. Schwartz).

Cette solution a été confirmée postérieurement à la modification des textes résultant de la loi du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbain (CE 18 février 2005, Ass. des spectateurs des cinémas Utopia de Saint-Ouen l'Aumône et de Pontoise, n°263341).

En l'espèce, il ressort des motifs de l'autorisation déferée que **la CDEC n'a, à aucun moment, recherché si le projet était de nature à compromettre, dans la zone de chalandise intéressée, l'équilibre recherché par le législateur entre les diverses formes de commerce, et notamment son impact sur les petits commerces et les artisans du 13^e arrondissement.**

A cet égard, le fait que la délibération relève que la densité commerciale sur la zone est inférieure à la moyenne parisienne, sans précision sur la densité propre aux types de commerce directement concernés (équipement de la maison et équipement de la personne), ne saurait être suffisant.

Pourtant, comme l'avait relevé au cours des débats de la CDEC, Madame Clément, représentante des consommateurs, pour se prononcer défavorablement, le « **type d'offre commerciale** » contenu dans la demande examinée, « **est déjà importante sur la base d'enseignes identiques** ».

Quant à l'affirmation de Monsieur Aglat, directeur du Centre Commercial Italie2, selon laquelle « **l'équipement de la personne représente aujourd'hui 28% du centre... et passera à 35 % après réalisation du projet** », elle n'a pas fait l'objet d'une quelconque vérification. Elle est au demeurant en contradiction avec les observations de la Chambre de Commerce (p.18) selon lesquelles : « **avec 53 points de vente d'équipement de la personne (40% des cellules d'Italie 2), cette activité est la plus représentée** ».

Force est de constater que dans son mémoire, le Préfet se réfère au rapport de la DDCCRF pour affirmer que la question de l'équilibre entre les diverses formes de commerce aurait été prise en compte et qu'en tout état de cause, le projet comportait de nombreux effets positifs susceptibles de compenser un éventuel déséquilibre : il s'induit de cette argumentation que la décision attaquée n'est pas motivée puisqu'en fin de compte, on ne sait si la commission a considéré que le projet était, ou non, de nature à compromettre l'équilibre entre les différentes formes de commerce...

En réalité, comme cela ressort de l'avis de la DDCCRF (p.13), « **la fermeture du cinéma Gaumont Grand Ecran a libéré des surfaces que le demandeur souhaite utiliser en implantant des enseignes à fort pouvoir d'attraction afin d'étirer la commercialité vers le reste du centre commercial Italie 2** ».

De même, le Rapport d'instruction (pièce adverse n° 6), mentionne (p.6) : « *Au regard de la configuration de cette partie du centre, seules des enseignes ayant un fort pouvoir d'attraction et implantées sur des surfaces de vente conséquentes peuvent drainer de nouveau flux et étirer la commercialité vers le reste du centre commercial Italie 2* ».

Autrement dit, il est manifeste que **la CDEC n'a pris en compte que le but recherché par le centre commercial d'étirer sa commercialité vers le reste du centre.**

L'erreur de droit est certaine et justifie de plus fort l'annulation.

8. Par ailleurs, l'autorisation a été délivrée en violation du cahier des charges approuvé par le Conseil de Paris siégeant en formation de conseil municipal, lors de sa délibération D.1764 du 21 octobre 1991, intégré dans la promesse de vente du 28 octobre 2004, qui faisait suite aux conditions particulières de la vente annexées au titre de propriété du 20 décembre 1988.

Ce cahier des charges revêt un caractère réglementaire du fait de son adoption par le Conseil de Paris et de son application *erga omnes* (cf. article 8, pièce n°8 p. 18).

En effet, le nouveau cahier des charges pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel Grand Ecran a été adopté par la ville de Paris à l'occasion d'une délibération autorisant la SCI « Italie Grand Ecran » à céder à la société « Financière immobilière Indosuez » ledit complexe audiovisuel, cette dernière société étant elle-même autorisée à en confier l'exploitation à la société Gaumont aux conditions prévues par le nouveau cahier des charges. Il est constant que la ville de Paris n'avait plus, à cette date, de relation contractuelle avec la SCI « Italie Grand Ecran » et qu'elle n'en a jamais eu avec les sociétés « Financière immobilière Indosuez » et Gaumont. Il est donc certain qu'elle ne pouvait intervenir en qualité de partie à un contrat.

En édictant le premier cahier des charges de 1987-1988, la ville de Paris a usé de sa clause générale de compétence pour ériger l'exploitation du complexe audiovisuel en un service public culturel local, ou, à tout le moins, encadrer étroitement cette activité revêtant un intérêt communal incontestable. En modifiant ce cahier des charges, la ville de Paris est intervenue encore plus clairement en sa qualité d'autorité administrative locale usant de ses prérogatives de puissance publique et de sa clause générale de compétence, et non en qualité de partie à un contrat. Et comme toute mesure d'organisation d'un service public, ce cahier des charges revêt nécessairement un caractère réglementaire.

C'est, d'ailleurs, la seule analyse qui puisse expliquer que le respect du cahier des charges s'impose *erga omnes*, à tous les acquéreurs successifs du lot n° 31 (ex-lot 23) de l'ensemble immobilier « Italie Vandrezanne ».

Et l'article 8, relatif à la « *nature juridique du présent cahier des charges* » confirme, si besoin était que « *les obligations du présent cahier des charges trouvent leur cause dans le caractère « d'équipement culturel » du complexe audiovisuel* ».

L'article 11 de ce cahier des charges précise que « *la durée d'exploitation du présent cahier des charges est limitée à 15 ans à dater de l'achèvement du bâtiment* » (pièce n°8 p. 19). La déclaration d'achèvement de travaux datant du 12 mai 1992, d'après les mentions du certificat de conformité (pièce n°7), le cahier des charges venait donc à expiration au plus tôt le 12 mai 2007.

Ainsi, il était incontestablement en vigueur lors de la délivrance de l'autorisation litigieuse.

Or, son article 5 intitulé « *engagement de programmation* » obligeait notamment le titulaire du bail commercial portant sur les locaux du complexe audiovisuel à poursuivre l'exploitation des salles de cinéma jusqu'au terme du cahier des charges.

Dans ces conditions, la CDEC ne pouvait autoriser une autre forme d'exploitation commerciale à la date à laquelle elle a statué.

De plus, aux termes de l'article 9 du cahier des charges :

« *A chaque mutation intéressant le complexe audiovisuel (mutation de sa propriété ou **mutation de son usage** (...)) l'agrément de la Ville de Paris devra être requis sur les conditions de cette mutation, sauf s'il s'agit de mutations internes au Groupe Gaumont, présentant les mêmes garanties financières, et tel que prévu ci-dessus à l'article 3* ».

Aux termes des conditions particulières de 1988, il était déjà prévu que l'acquéreur ne pouvait « *subdiviser en aucun cas en propriété le lot correspondant au complexe audiovisuel pendant une durée de vingt ans à compter de l'achèvement* » (article 6) et que l'agrément de la Ville de Paris était requis pour chaque mutation (article 7).

Cet agrément a pour vocation première d'assurer le maintien du caractère d'équipement culturel.

Le projet soumis par la société THI à la CDEC constitue assurément une mutation de l'usage du complexe audiovisuel au sens de ce texte. Il devait donc faire l'objet d'un agrément de la Ville de Paris.

La CDEC aurait dû s'assurer de l'existence de cet agrément puisqu'il s'agissait d'un préalable indispensable au changement d'exploitation commerciale de l'ensemble immobilier qui lui était demandé.

9. A supposer que le Tribunal considère que le respect des dispositions du cahier des charges ne constituait pas en lui-même une question relevant de la compétence de la CDEC, il devra néanmoins constater que le défaut d'agrément de la Ville de Paris privait la société THI pétitionnaire d'un titre valable l'habilitant à construire sur le terrain ou à exploiter commercialement l'immeuble.

Selon l'article R.752-7 du Code de commerce, « *la demande d'autorisation (...) est présentée soit par le propriétaire de l'immeuble, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ou à exploiter commercialement l'immeuble* ».

La CDEC est tenue de statuer en fonction des circonstances connues à la date de sa décision (CE 2 décembre 1992, Quittelier).

Il ressort des pièces du dossier que pour justifier de ses droits sur le terrain d'assiette du projet, la société THI s'est prévaluée de la promesse de vente du 28 octobre 2004 et d'un avenant à ladite promesse, en date du 13 octobre 2005, stipulant :

« *Les parties reconnaissent que l'obligation d'agrément préalable de la Ville de Paris instituée par le cahier des charges annexé à l'acte de vente du 24 octobre 1991 par la SCI Italie Grand Ecran à la société Financière immobilière Indosuez, prend effet pour une durée de 15 ans à compter de l'achèvement de l'immeuble : dans l'état actuel des connaissances des parties, la date de caducité de l'obligation d'agrément préalable de la Ville de Paris intervient au 12 mai 2007: le délai de réalisation de la promesse est donc fixé au 12 juin 2007 : pendant le délai de validité de la promesse, sa réalisation sera suspendue soit à l'agrément de la Ville de Paris, si celle-ci est requise précédemment à la caducité de l'obligation d'agrément, soit à la caducité de l'obligation d'agrément* ».

On a vu qu'aucun agrément de la Ville de Paris n'était joint au dossier.

Dans le rapport d'instruction relatif à l'extension du centre commercial Italie2, il est d'ailleurs spécifié que la société Teycpac-H-Italie agit en qualité de futur propriétaire des constructions (cf. chapitre 1 – Présentation du projet).

Partant, lorsqu'elle a présenté sa demande d'autorisation, la société THI, qui n'était titulaire que d'une promesse de vente supposant, pour se réaliser, un agrément qui faisait défaut dans le dossier, n'était, par suite, ni « *le propriétaire de l'immeuble* » ni « *une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain ou à exploiter commercialement l'immeuble* », au sens de l'article R.752-7.

Dans son mémoire, le Préfet affirme que l'arrêté du 12 décembre 1997 fixant le contenu de la demande d'autorisation d'exploitation de certains magasins de commerce de détail prévoit que le demandeur peut agir en tant que « *propriétaire ou futur propriétaire des constructions* ».

Cette argumentation ne résiste pas à la critique.

Aux termes de l'article 2 du nouveau cahier des charges « *pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel Grand Ecran* » édicté par le Conseil de Paris, siégeant en formation de conseil municipal, le 21 octobre 1991, la société crédit-preneur (la société Gaumont, au droit de laquelle vient désormais la société Europalaces ne pouvait en effet devenir propriétaire que « *à charge pour elle de respecter tant le présent cahier des charges que l'ensemble des conditions particulières et les documents annexés à l'acte du 20 décembre 1988* ». Ledit cahier des charges

imposait, notamment, en son article 5 un certain nombre d'engagements de programmation en ce qui concerne les projections de films.

Or, il est constant qu'à la date de dépôt du dossier puis d'examen de la demande par la CDEC, le complexe cinématographique n'était plus exploité par la société Europolaces depuis plusieurs mois. Il est donc certain que cette société ne respectait pas le cahier des charges. Dans ces conditions, elle n'était pas en droit de lever l'option d'achat prévue par le crédit-bail. Elle n'avait par conséquent aucune vocation à devenir propriétaire de l'immeuble et elle ne pouvait valablement consentir une promesse de vente sur cet immeuble.

Il appartenait donc à la CDEC de relever l'absence de titre habilitant la société THI à la saisir valablement.

A ce titre encore, l'autorisation est entachée d'illégalité.

10. S'agissant des motifs de la décision, c'est à tort que, pour accorder l'autorisation litigieuse, la commission énonce que « *le projet s'implante sur une friche commerciale existante provoquée par la fermeture de cinémas* ».

Il ressort de la chronologie des faits que c'est en réalité le projet commercial, tel qu'il résulte des opérations foncières (promesse de vente de 2004 transférée en 2005), qui a conduit à la fermeture, par la société Europolaces, du cinéma Grand Ecran en 2006.

En d'autres termes, l'existence de la promesse de vente conclue le 28 octobre 2004 avec la société Teycpac, dans le but d'installer des magasins en lieu et place de l'ensemble audiovisuel GRAND ECRAN, prouve que le projet commercial est largement antérieur à la fermeture de la salle en janvier 2006, et à la présentation du dossier en CDEC.

Ce n'est d'ailleurs pas contesté par le Préfet dans son mémoire qui note que « *la promesse de vente du 28 octobre 2004 fait référence à une procédure devant la CDEC et à l'implantation de magasins dont Habitat* ».

C'est ce que confirme aussi le transfert de la promesse, par avenant du 13 octobre 2005, au profit de la SCI Teycpac-H-Italie, constituée par la SCI Foncière Teycpac et de Hammerson Centre Commercial Italie.

Les annonces par la presse dès le début 2005 de l'arrêt de toute exploitation par Gaumont (Libération – 2/2/05, Le Parisien – 18/2/05), et du nom des futures enseignes (Le Parisien - 22.3.05, Métro - 17.5.05...), viennent encore attester de cette opération prévue de longue date.

Par suite, c'est de façon erronée que le sous-directeur de l'urbanisme et de la construction indique, dans sa note précitée, que :

« le requérant lie la fermeture des cinémas à l'arrivée de nouveaux commerces. Or ces points doivent être dissociés. C'est la fermeture des cinémas qui a entraîné l'apparition d'une friche et non pas le projet commercial qui a provoqué la fermeture des cinémas. En l'absence de repeneur de l'activité cinématographique, le pétitionnaire a souhaité utiliser les surfaces libérées en surfaces commerciales et a donc sollicité d'exploiter des surfaces commerciales auprès de la CDEC. La CDEC est compétente parce que des surfaces inutilisées vont l'être comme surfaces commerciales ».

La commission ne pouvait donc considérer que le projet s'implantait sur « une friche commerciale existante provoquée par la fermeture de cinémas », sans entacher sa décision d'une erreur de droit à double titre :

- c'est le projet commercial, et les opérations foncières qui lui ont servi de support, qui ont provoqué la fermeture des cinémas.

- la fermeture des cinémas n'a pas créé une friche « commerciale » : au contraire, ainsi qu'il a déjà été dit, l'annulation de la décision attaquée permettra d'ouvrir un nouveau délai pour rechercher un repeneur du complexe audiovisuel, conformément aux dispositions du cahier des charges attachant à l'ensemble immobilier « le caractère « d'équipement culturel » du complexe audiovisuel, qui doit participer à l'animation du quartier et de l'arrondissement ».

Il faut noter à cet égard que la recherche par la mairie du 13^{ème} arrondissement de Paris pour trouver un repeneur n'a été entreprise qu'un an après la signature de la promesse de vente.

Aussi bien, un candidat à la reprise, M. Klisarić, exploitant de plusieurs salles en Seine-et-Marne, dont le projet était conforme au cahier des charges et bénéficiait du soutien du CIC, s'était vu opposer dès 2005 une fin de non recevoir par la société Europalaces qui a indiqué que la salle était déjà vendue et que « seul un refus de la commission CEDC peut nous permettre d'entamer des négociations » (cf. pièce n°15).

Très récemment, Monsieur Soumère, fondateur de l'Opéra Paris Sud à Massy et directeur du théâtre Moqador de 1999 à 2006 a écrit à l'association requérante en indiquant qu'il était prêt à « envisager toutes propositions et étudier avec l'actuel propriétaire du fond les modalités et conditions de rachat » (pièce n°21).

11. Enfin, en considérant que « le projet renforcera l'attractivité commerciale du centre Italie 2 » et permettra de « dynamiser ce centre commercial », la C.D.E.C a entaché sa décision d'une erreur d'appréciation.

Il ne ressort pas, en effet, des éléments du dossier que l'extension du centre commercial réponde aux besoins des consommateurs et ne susciterait pas un « gaspillage d'équipements commerciaux » (CE 8 novembre 1985, SA Hyperrallye, Dr. Adm. 1985, comm. 583).

Il est en réalité peu probable que de nouvelles enseignes d'équipement de la maison et de la personne, qui s'ajoutent aux nombreuses enseignes existantes (« le Printemps » ou « Bricorama »), soient de nature à attirer une nouvelle clientèle.

Au contraire, les enseignes Habitat et H&M sont surreprésentées à Paris, comme cela a été relevé dans le rapport d'instruction de la DRCCRF (p. 11 et 12).

En revanche, un projet cinématographique et culturel est de nature à accroître l'activité d'un centre commercial déjà pourvu en commerces du type de ceux qui font l'objet de l'autorisation accordée par la C.D.E.C., comme le relève la récente « Lettre ouverte » adressée par l'association « Sauvons le Grand Ecran » au maire de Paris :

"De récentes études ont observé que sous l'effet de la société des loisirs, les dépenses culturelles et de loisirs des français n'ont cessé d'augmenter, et représentent, selon l'INSEE, 9,2 % des dépenses de consommation des ménages, dont 18,2 % pour "les spectacles, cinéma et voyages". Que le secteur de la culture soit enfin reconnu comme facteur de croissance et d'emploi fait d'autant mieux ressortir l'absurdité qu'il y a à condamner sans appel un complexe de cette envergure au cœur de notre capitale. Au contraire, adossée à une enseigne telle que la FNAC à l'entrée du centre Italie2, cette salle polyvalente sans équivalent dans toute la région semble toute désignée pour accompagner cette évolution ; au plus grand bénéfice d'un arrondissement presque aussi peuplé qu'une ville de la taille de Rennes, particulièrement bien desservi par les transports urbains."

S'agissant du projet de suppression d'un pôle d'attraction majeur du 13^{ème} arrondissement, en activité lors de la promesse de vente d'octobre 2004, la CDEC, ou tout du moins les représentants de la municipalité qui y siégeaient, n'aurait jamais dû faire l'impasse sur ces considérations en ne privilégiant que l'intérêt du centre commercial à accroître sa commercialité.

A cet égard, il ressort du dossier déposé par le pétitionnaire qu'a été allégué « la perte qu'a subi de plein fouet le cinéma Gaumont », découlant de « l'émergence des pôles cinématographiques » de Bercy et de la Bibliothèque Nationale (p.23 et 24).

En réalité, d'après l'évolution 2004-2005 rapportée dans Le Film Français, la baisse de fréquentation du Grand Ecran en 2005 (-12%) se situait dans la moyenne nationale et se révélait même souvent inférieure à celle des autres salles de Paris.

Au demeurant, les conditions d'exploitation du complexe audiovisuel, telles que stipulées dans le cahier des charges (cf. article 5), ont été radicalement méconnues, entraînant un manque à gagner certain.

Lors des débats de la CDEC, Monsieur Autret, directeur adjoint du développement d'EuroPalaces, souhaitant « expliquer les motifs avant conduit à la fermeture de la salle », a invoqué une « perte estimée à 1 million d'euros en 2005 », sans en justifier.

Or les dettes de caractère financier, dont fait état depuis 2003 le rapport d'activité EuroPalaces-Italie, ne s'expliquent ni par des travaux ni par un quelconque investissement dans la salle, (ce qui est confirmé p.27 de la promesse de vente, au chapitre "Assurance dommages-ouvrages" : "Le promettant déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant le bien n'a été effectué dans les dix dernières années"), pas plus que par la seule baisse de fréquentation invoquée, compte tenu des performances de la salle au regard de celles des autres salles parisiennes.

Enfin, dans la demande formée devant la CDEC, la société pétitionnaire s'est prévalu de son engagement à installer la Fondation Pathé au "Gaumont-Rodin", fermé en 2003, et rénover les salles du "Gaumont-Fauvettes :

« Cette cession d'activité, officialisée par la fermeture du site le 3 janvier 2006, s'est effectuée en contrepartie d'un engagement pris par EuroPalaces auprès de la Ville de Paris de réinvestir sur les sites Rodin et Fauvettes. Le cinéma Fauvettes sera rénové tandis que le cinéma Rodin conservera son activité culturelle en accueillant les Archives du cinéma (...) Ainsi, ces mesures permettront de conserver une activité culturelle et cinématographique qui contribueront à l'animation du quartier » (p.24 = mémo).

Or le cahier des charges établit clairement que l'obligation pour l'exploitant « de participer à l'animation du quartier et de l'arrondissement » s'applique au seul complexe audiovisuel, et non à une autre structure.

Il n'y a en outre aucune commune mesure entre l'activité d'une salle destinée à un public restreint de chercheurs et d'étudiants, et celle d'un équipement polyvalent de l'envergure du Grand Ecran, avant vocation à rassembler un large public populaire au cœur d'un des arrondissements les plus peuplés et les mieux desservis de la capitale.

En aucun cas un tel accord ne peut remplacer l'agrément de la Ville, voté en Conseil de Paris, requis pour toute mutation de propriété ou d'usage pendant toute la durée du cahier des charges.

Ces indications erronées ou incomplètes étaient de nature à fausser l'appréciation de la commission sur la conformité de la demande aux objectifs de politique commerciale poursuivie.

La décision du 22 juin 2006 devra donc être annulée derechef.

12. Enfin, il serait particulièrement inéquitable de laisser à la charge des requérantes les frais qu'elles ont dû exposer pour faire valoir leurs droits, notamment les frais d'avocat et les frais exposés par l'association Sauvons le Grand Ecran pour préparer le dossier, et qui s'élèvent à la somme de 15.000 € en application de l'article L.761-1 du Code de Justice Administrative.

PAR CES MOTIFS, et tous autres, à produire, déduire ou suppléer, même d'office, les exposantes concluent qu'il plaise au Tribunal Administratif de Paris :

ANNULER la décision attaquée.

CONDAMNER solidairement l'Etat et la société TEYCPAC-H-Italie à verser aux requérantes la somme de 15.000 € au titre des frais irrépétibles.

Productions :

1. Décision du 22 juin 2006
2. Délibération du 21 octobre 1991
3. Lettre Sauvons le Grand Ecran 23 décembre 2005
4. Top 40 des cinémas décembre 2005
5. Lettre restaurateurs hoteliers de la place d'Italie
6. Statuts de l'Association Sauvons le Grand Ecran
7. certificat de conformité
8. promesse de vente du 28 octobre 2004
9. avenant du 13 octobre 2005
10. extrait des délibérations de la CDEC
11. Note du sous-directeur de l'Urbanisme et de la construction
12. Statuts de la société Teycpac-H-Italie
13. Liste des magasins Italie 2 décembre 2005
14. Articles presse (7 pages)
15. courriers de Mr Klisaric des 9, 15 et 26 janvier 2006
16. comptes sociaux Europalaces
17. Extraits du dossier CDEC (p.23, 24, 55 et 56)
18. Memo d'EuroPalaces
19. Extraits du dossier « Sauvons le Grand Ecran » : « La vérité sur les arguments invoqués pour justifier la destruction du Grand Ecran Italie », "La désertification culturelle du 13^{ème} arrondissement", « Dérives observées dans la gestion du Grand Ecran »
20. Courriers à N. Sarkozy du 28 septembre 2007, B. Delanoë du 23 décembre 2005 et 23 juillet 2007, G. Roy du 24 janvier 2006

Productions nouvelles :

21. Lettre de Mr Soumère
22. Lettre ouverte à Bertrand Delanoë du 3 décembre 2008
23. Projet de l'association SAUGE
24. Liste des magasins Italie 2 décembre 2006