

# **TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS**

## **RECOURS ET MEMOIRE**

**POUR :** Association SAUVONS LE GRAND ECRAN  
1 rue Godefroy  
75013 Paris  
Prise en la personne de son représentant légal en  
exercice

Association DES COMMERCANTS DE LA BUTTE  
AUX CAILLES  
39 rue des Cinq-Diamants  
75013 Paris  
Prise en la personne de son représentant légal en  
exercice

Ayant pour avocat

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

**CONTRE :** Une délibération en date du 22 juin 2006, dont le procès-verbal a été signé le 30 juin 2006 par le Préfet, et affichée le 6 juillet 2006, par laquelle la Commission Départementale d'Équipement Commercial de Paris accorde une autorisation d'extension du centre commercial Italie 2 à la société Teypach-H-Italie (T.H.I.) représentée par la société SCI Foncière Teypac pour une surface totale de vente supplémentaire de 3.475 m<sup>2</sup>, auparavant occupée par le complexe cinématographique « Grand Ecran ».

### **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, 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. *infra* délibération du 21 octobre 1991).

En 1991, un ensemble immobilier a été réalisé comportant le complexe audiovisuel, outre des bureaux, un centre commercial et une résidence hôtelière.

Par une délibération du 21 octobre 1991, le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal, a autorisé la SCI Italie Grand Ecran, alors propriétaire du lot n°23

de l'ensemble immobilier susvisé, dans lequel le complexe audiovisuel Grand Ecran avait été réalisé, à céder ledit lot à la Société Financière Immobilière Indosuez.

Par la même délibération, la Société Financière Immobilière Indosuez a été autorisée à confier l'exploitation du complexe audiovisuel Grand Ecran à la société Gaumont aux conditions prévues dans un nouveau cahier des charges annexé à la délibération.

Aux termes de l'article 8 du nouveau cahier des charges, il était précisé que 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 ».

Il était également prévu qu'en cas de manquement aux obligations du cahier des charges, la Ville de Paris pouvait requérir du tribunal compétent la résolution du titre constituant le support juridique de l'exploitation, la société propriétaire des murs devant mettre en place dans un délai de 3 mois un nouvel exploitant se conformant au présent cahier des charges (article 10).

Enfin, l'article 11 du cahier des charges précisait que sa durée d'exploitation était limitée à 15 ans à dater de l'achèvement des travaux, survenu en novembre 1991.

Pendant 14 ans et un mois, le complexe Grand Ecran Italie a fonctionné, attirant, grâce à un écran d'une largeur inédite à Paris (240m<sup>2</sup>), une salle de 650 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 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).

Cela n'a pas empêché que le 2 janvier 2006, la société exploitante Europalaces, venue aux lieu et place de la société Gaumont, décide l'arrêt total de l'exploitation du complexe cinématographique qui, depuis lors, est fermé.

C'est dans ce contexte que, saisie d'une demande émanant d'une société Teypach-H-Italie, représentée par la société SCI Foncière Teypac, concernant un projet d'extension du centre commercial Italie 2, et au terme d'une procédure particulièrement hâtive, la Commission Départementale d'Équipement Commercial de Paris a autorisé, par une décision du 22 juin 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 m<sup>2</sup>, d'un magasin spécialisé dans l'équipement de la personne à l'enseigne H&M pour une surface de vente de 1.280 m<sup>2</sup>, ainsi que deux boutiques d'une surface de 410 m<sup>2</sup> et 110 m<sup>2</sup>, pour une surface totale de vente supplémentaire de 3.475 m<sup>2</sup>.

C'est la décision attaquée.

## DISCUSSION

### I- Sur la compétence du Tribunal Administratif de Paris

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<sup>ème</sup> arrondissement, le Tribunal Administratif de Paris est compétent pour connaître du présent recours.

### II- Sur la recevabilité du présent recours

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 XIII<sup>ème</sup> 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.

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 donné 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<sup>ème</sup>* ».

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.

Il a été jugé par ailleurs qu'une association de commerçants est recevable à attaquer, par la voie du recours pour excès de pouvoir une autorisation accordée en matière d'équipement commercial (CE 30 juin 1989, Sté commerce et industries arrondissement de la Rochelle).

L'association des commerçants de la Butte aux Cailles, déclarée en préfecture le 13 octobre 2000, est donc également recevable à interjeter le présent recours.

III- 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 alors

que, selon la circulaire du 16 janvier 1997, les membres de la commission ne peuvent se faire assister de collaborateurs, ou de membres étrangers.

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

IV-De plus, la décision sera annulée car sa motivation est trop succincte pour mettre les requérants à même de comprendre les motifs de l'autorisation.

En effet, 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 permettre 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* ».

L'annulation ne fait aucun doute.

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

Tout d'abord, il faut rappeler qu'aux termes du cahier des charges (article 8), le prix de cession du terrain faisant l'objet de l'autorisation d'exploitation avait été fixé eu égard au « *caractère « d'équipement culturel » du complexe audiovisuel, qui doit participer à l'animation du quartier et de l'arrondissement* ».

La Commission ne pouvait donc considérer, sans entacher sa décision d'une erreur de droit, que le projet s'implantait sur « *une friche commerciale existante provoquée par la fermeture de cinémas* », alors que ledit espace avait vocation à accueillir un équipement culturel, au moins jusqu'au mois de novembre 2006, le cahier des charges visant une période de quinze ans.

La procédure d'instruction de la demande d'extension singulièrement rapide n'a pas permis le dépôt de projets de reprises du site à vocation cinématographique.

En outre, 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 de fait.

Il est 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. Elles auront au contraire tendance à disputer aux enseignes existantes la même clientèle. En revanche, un projet cinématographique et culturel qui prendrait la suite du Grand Ecran 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.

En outre, la C.D.E.C s'est limitée à tort à l'activité commerciale du centre Italie 2, sans prendre en considération les quartiers avoisinants et notamment les commerces et restaurants de la Butte aux cailles, alors qu'il est avéré que la fermeture du Grand

Ecran a eu pour conséquence une notable diminution du chiffre d'affaires de ces commerces et restaurants.

La décision du 22 juin 2005 devra donc être annulée.

Enfin, il serait particulièrement inéquitable de laisser à la charge des requérantes les frais qu'elles ont dû exposer pour faire valoir leurs droits et qui s'élèvent à la somme de 2.500 € TTC.

\*\*\*

**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** l'Etat à verser aux requérantes la somme de 2.500 € 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