

NOTE

SUR LES CONTENTIEUX RELATIFS
A L'INTERRUPTION DE L'EXPLOITATION
DU COMPLEXE GRAND ECRAN

Paris, le 25 mai 2010

1. Rappel du contexte.

La ville de Paris a acquis en janvier 1985 les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du projet Grand Ecran. Ils ont été vendus en décembre 1988 à la SCI « Italie Grand Ecran », à un prix très avantageux, qui s'analysait comme la contrepartie des obligations mises à la charge de la SCI, figurant à la fois dans l'acte de vente et dans un « cahier des charges pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel Grand Ecran » adopté par deux délibérations du conseil de Paris. Ces obligations s'imposaient à la SCI pendant une durée de 20 ans à compter de l'achèvement des travaux.

En octobre 1991, la SCI Italie Grand Ecran a cédé, avec l'accord de la ville de Paris, la propriété du complexe audiovisuel alors en cours de construction à la SICOMI¹ « Société financière Indosuez », l'exploitation du complexe étant en outre confiée par crédit-bail à la société Gaumont aux conditions d'un nouveau cahier des charges adopté par le conseil de Paris pour une durée de 15 ans à compter de l'achèvement des travaux. L'acte de vente conclu entre la SCI Italie Grand Ecran et la Société financière Indosuez reprenait en outre les obligations stipulées dans le premier acte de vente pour une durée de 20 ans.

Un certificat de conformité constatant l'achèvement des travaux a été délivré par la ville de Paris le 3 juin 1993.

¹ Les SICOMI sont des formes de sociétés spécialisées dans le crédit-bail immobilier.

Le complexe du Grand Ecran a ensuite été exploité pendant plus de 13 ans avec le succès que chacun sait, en favorisant le développement du centre commercial Italie 2 et des quartiers avoisinants.

La société Europalaces, filiale du groupe Pathé, s'est substituée en cours d'exploitation à la société Gaumont. La Société financière Indosuez, crédit-bailleur, est devenue quant à elle la banque CALYON.

Au début de l'année 2005, la société Europalaces a annoncé, contre toute attente, la fermeture du complexe cinématographique. 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.

La société Teycpac-H-Italie, appartenant au groupe Hammerson et bénéficiaire d'une promesse de vente consentie par Europalaces², a obtenu le 22 juin 2006 de la Commission départementale d'équipement commercial de Paris (CDEC) l'autorisation de procéder à une extension du centre commercial Italie 2 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, soit une surface totale de vente supplémentaire de 3.475 m², aux lieu et place du complexe Grand Ecran.

Dans le prolongement de cette autorisation, la société Teycpac-H-Italie a obtenu le 5 mars 2007 un permis de démolir et un permis de construire, délivrés au nom du maire de Paris, portant sur la transformation du cinéma en locaux commerciaux, avec notamment l'édification de nouveaux planchers.

2. Les contentieux en cours.

L'association « Sauvons le Grand Ecran » a introduit deux recours en annulation devant le Tribunal administratif de Paris : l'un dirigé contre la décision de la Commission départementale d'équipement commercial du 22 juin 2006 et l'autre contre le permis de construire du 5 mars 2007. Les requêtes ont été rejetées par des jugements en date des 30 avril et 14 mai 2009.

L'association a régularisé des appels à l'encontre de ces deux jugements. Les procédures sont actuellement en cours d'instruction devant la Cour administrative d'appel de Paris. La société Teycpac-H-Italie a déposé un mémoire en défense dans le litige relatif au permis de construire le 5 janvier 2010. Aucun mémoire en défense n'a en revanche été présenté dans le litige relatif à l'autorisation de la Commission départementale d'équipement commercial.

² La promesse de vente a été consentie initialement à la SCI Foncière Teycpac puis transférée à la société par actions simplifiée Teycpac-H-Italie. La vente elle-même n'a jamais été conclue. Le propriétaire de l'ensemble immobilier est toujours la banque CALYON, et il n'est pas sûr que le crédit-bail consenti à Europalaces soit toujours en cours.

La Cour administrative d'appel de Paris a indiqué que ces dossiers devraient pouvoir venir à l'audience entre novembre 2010 et janvier 2011, les arrêts étant en principe rendus environ un mois après l'audience.

3. Le gel du projet d'extension du centre commercial.

D'après les informations de l'association « Sauvons le Grand Ecran », la société Teycpac-H-Italie n'a pas à ce jour débuté les travaux autorisés par le permis de construire et le permis de démolir, bien que les recours en annulation introduits par l'association n'aient pas d'effet suspensif³.

En outre, l'autorisation de la Commission départementale d'équipement commercial étant incessible, seule la société Teycpac-H-Italie peut mettre en œuvre le projet d'extension du centre commercial Italie 2 aux lieu et place du complexe Grand Ecran. Or, d'après les éléments en possession de l'association, la promesse de vente dont bénéficiait cette société, devrait désormais être caduque faute d'avoir été renouvelée au-delà de la date d'expiration prévue en juillet 2009. Il faudrait donc que la société Teycpac-H-Italie renégocie avec la société Europalaces et/ou la banque CALYON pour obtenir la propriété de l'ensemble immobilier et réaliser ses projets.

En l'état, ces projets semblent bel et bien gelés.

4. Les autres procédures envisagées.

L'association « Sauvons le Grand Ecran » a paré au plus urgent en contestant les autorisations accordées à la société Teycpac-H-Italie. Cependant, elle est consciente que les menaces qui continuent à peser sur le complexe cinématographique trouvent leur cause première dans la circonstance que la ville de Paris n'a pas réagi à l'interruption de l'exploitation à compter de janvier 2006, décidée unilatéralement par la société Europalaces au mépris des obligations qui pesaient sur elles d'après les actes de vente de l'ensemble immobilier et du cahier des charges approuvé par le conseil de Paris. La ville aurait dû obliger la société Europalaces à poursuivre l'exploitation jusqu'à l'échéance du cahier des charges ou, à défaut, obtenir la désignation d'un nouvel exploitant (voir article 10 du cahier des charges approuvé par le conseil de Paris en octobre 1991).

Cette abstention de la ville de Paris pourrait justifier l'engagement de nouvelles procédures.

Loïc POUPOT

³ En revanche, les contentieux en cours font obstacle à la péremption des permis (ancien article R. 421-32 du code de l'urbanisme, alinéa 4).