

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS

MEMOIRE EN REPLIQUE

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 HUMBERT
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. 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, suivant cahier des charges inséré dans l'acte de vente, notamment :

« (...) 6° 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° 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° De respecter le cahier des charges faisant partie du dossier de consultation qui a été établi pour l'exploitation du centre audiovisuel. »

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.

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 indiqué 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 caillles).

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, 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.

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.

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* ».

Cependant, il ressort 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* ».

Or, 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.

En l'espèce, l'annulation de la décision attaquée permettrait d'ouvrir un nouveau délai pour rechercher un repreneur du complexe audiovisuel.

L'association requérante est donc 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 (...)* ».

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 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.

La décision est donc insuffisamment motivée et l'annulation ne fait aucun doute.

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 déférée 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.

Pourtant, sur les 125 magasins du centre commercial, 50 proposent déjà du textile ou du prêt-à-porter et de nouvelles boutiques consacrées à la mode enfant et à la lingerie ont été ouvertes en 2007.

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 lors de sa délibération du 21 octobre 1991 (produite au soutien du recours et mémoire de l'association exposante).

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* ». La déclaration d'achèvement de travaux datant du 12 mai 1992, d'après les mentions du certificat de conformité, 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.

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

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* ».

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 aurait donc dû 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.

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 faisait valoir un avenant à la promesse de vente, 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** ».*

Aucun agrément de la Ville de Paris n'est 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.

C'est donc en toute hypothèse à tort que la commission s'est estimée valablement saisie par la société pétitionnaire et a accordé l'autorisation en l'absence d'agrément de la Ville de Paris.

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 Europalaces, 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.

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 repreneur 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 repreneur 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 repreneur n'a été entreprise qu'un an après la signature de la promesse de vente.

Aussi bien, un candidat à la reprise, M. Klisaric, 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).

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.

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 la 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 ayant 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.

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, ayant 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
14. Articles presse (7 pages)
15. courriers de Mr Klisarić 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.