

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS

MEMOIRE COMPLEMENTAIRE

POUR :

- **L'association « SAUVONS LE GRAND ECRAN »**,
dont la nouvelle adresse est 33, avenue d'Italie, 75013 Paris,
représentée par son président en exercice,
- **Madame Marie-Brigitte ANDREI**,
- **Monsieur Patrick PAWELSKI**

Ayant pour avocat

Me Loïc POUPOT
Avocat au Barreau de Paris

CONTRE :

- **La Société TEYCPAC-H-Italie (THI)**

Ayant pour avocat

Me Annie TIRARD-ROUXEL (SCP
TIRARD & Associés)
Avocat à la Cour

- **La ville de Paris**

A l'appui de la requête n°0707270/7-1

FAITS

I.- 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, dans le but d'y installer un complexe cinématographiques et audiovisuel de premier ordre, qui manquait alors cruellement dans l'offre culturelle du quart Sud-Est de la capitale.

Ces terrains constituaient le lot n° 23 d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division générale en date du 6 novembre 1969, déposé au rang des minutes de Me Agier, modifié à de multiples reprises. Ils sont inclus dans le périmètre de l'association syndicale Italie Vandrezanne, constitué par un acte sous seing privé du 5 novembre 1970.

Au cours des années 1985-1986, la Ville de Paris a choisi le projet architectural proposé par « Kenzo Tange Associates », propre à accueillir le complexe.

Elle a ensuite procédé à une consultation, à compter de février 1987, afin de sélectionner une équipe présentant les qualités requises pour mener à bien cet ambitieux projet.

Elle a retenu dans un premier temps la société « La Foncière des Champs-Elysées ». Suivant une délibération D. 903 en date du 22 juin 1987, le Conseil de Paris, siégeant en formation de conseil municipal, a autorisé le maire de Paris à céder à cette société le lot n° 23 de l'ensemble immobilier « Italie-Vandrezanne ».

Par une nouvelle délibération en date du 24 octobre 1988, le conseil de Paris a autorisé le maire à substituer la SCI « Italie Grand Ecran » à la société « La Foncière des Champs-Elysées » pour la cession du lot n° 23 de l'ensemble immobilier « Italie-Vandrezanne » et de volumes issus du déclassement de parcelles de voies publiques.

Suivant un acte reçu par Me Cheuvreux le 20 décembre 1988, ces différents terrains et volumes ont été intégrés dans un lot numéro 31.

Les deux délibérations précitées approuvaient par ailleurs un cahier des charges très détaillé pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel « Grand Ecran »

C'est dans ces conditions que, suivant un acte authentique des 20 et 21 décembre 1988, la Ville de Paris a vendu le lot 31 à la SCI « Italie Grand Ecran ».

Cette vente, consentie à un prix très avantageux, était assortie en contrepartie de certaines obligations particulières à la charge de l'acquéreur qui reprenaient plusieurs dispositions essentielles du cahier des charges approuvé par le conseil municipal. Ce cahier des charges était au surplus annexé à l'acte de vente.

Aux termes des conditions particulières (rappelées en pages 10 à 13 de la promesse de vente du 28 octobre 2004, production n° 5), la SCI Italie Grand Ecran était notamment tenue :

- de construire l'ensemble immobilier objet d'une demande de permis de construire dans un délai maximum de trente mois à compter de la délivrance du permis (conditions 2° à 4°) ;

- « (...) 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 d'au moins vingt ans à 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. » ;

- « 14° De s'obliger à faire figurer dans tout document régissant le statut juridique de l'ensemble, une clause rappelant l'ensemble des conditions particulières de la vente ci-dessus rapportées... ».

La SCI Italie Grand Ecran a ainsi engagé les travaux de construction d'un ensemble immobilier comprenant, outre le complexe audiovisuel, des bureaux, un centre commercial et une résidence hôtelière, conformément à un arrêté de permis de construire n° 75 113 88 45213 délivré le 26 août 1988, ayant fait l'objet d'arrêtés modificatifs en date des 9 juin 1989, 24 avril 1990, 4 octobre 1990 et 6 décembre 1990.

Les références de cadastre et la division en lots de l'ensemble immobilier ont par ailleurs fait l'objet d'une nouvelle numérotation, suivant un procès-verbal n° 301 du 31 juillet 1989, publié au 5^{ème} bureau des Hypothèques de Paris le 7 juillet 1989. Le lot 31 a notamment été subdivisé en deux lots 31.001 et 31.002.

II.- Avant que les travaux engagés par la SCI « Italie Grand Ecran » ne soient achevés, la société « Financière immobilière Indosuez », qui contrôlait alors la société « Foncière des Champs Elysées Promotion », a proposé d'acquérir le complexe audiovisuel et d'en consentir la jouissance à la société d'exploitation cinématographique GAUMONT.

Suivant une délibération D. 1764 en date du 21 octobre 1991 (*production n° 4*), le conseil de Paris, siégeant en formation de conseil municipal, a :

- autorisé la SCI Italie Grand Ecran à céder à la SICOMI « Société financière Indosuez » le complexe audiovisuel « Grand Ecran », réalisé dans le lot n° 23 de l'ensemble immobilier « Italie Vandrezanne » ;
- autorisé la SICOMI à confier l'exploitation du complexe audiovisuel à la société GAUMONT aux conditions prévues dans un nouveau cahier des charges ;
- approuvé ce nouveau cahier des charges.

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* ».

C'est dans ces conditions que, suivant un acte authentique du 24 octobre 1991, la SCI « Italie Grand Ecran » a cédé à la société « Financière immobilière Indosuez », pour un prix de 75.904.000 F, les lots numéro 31.001 et 31.002 de la parcelle cadastrée EA 82 correspondant au bâtiment à usage de salle audiovisuelle et ses annexes.

Au titre des conditions particulières afférentes à l'ensemble immobilier, l'acte de vente reprenait in extenso le nouveau cahier des charges pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel Grand Ecran approuvé par le Conseil de Paris le 21 octobre 1991.

Il était également précisé que l'acquéreur ferait partie de plein droit de l'association syndicale Italie Vandrezanne et de l'association foncière urbaine libre Grand Ecran. Les statuts de cette seconde association, à laquelle devaient être remis gratuitement les équipements d'intérêt collectif, ont été fixés par un acte authentique publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de Paris le 9 août 1989.

Simultanément, suivant un autre acte authentique du 24 octobre 1991, la société « Financière immobilière Indosuez » consentait un crédit bail sur les deux lots 31.001 et 31.002 à la société GAUMONT pour une durée de 15 ans.

Le 3 juin 1993, un certificat de conformité visant notamment une déclaration d'achèvement de travaux déposée par l'architecte le 12 mai 1992 ainsi qu'un compte rendu de récolement en date du 13 mars 1993, a été délivré par la mairie de Paris à la SCI « Italie Grand Ecran », qui n'était pourtant plus propriétaire du terrain et des volumes.

III.- Pendant treize ans et demi, le complexe Grand Ecran Italie a attiré, grâce à un écran d'une largeur inédite à Paris (240 m²), 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 dans le cadre du crédit-bail précédemment évoqué, 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.

Le 4 mai 2006, une société dénommée Teycpac-H-Italie, appartenant au groupe Hammerson, 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 (production n° 5). La promesse a été transférée, suivant un avenant du 13 octobre 2005, au bénéfice de la société par actions simplifiée Teycpac-H-Italie (ci-après la société THI), constituée en juillet 2005 par la société Teycpac et la SAS Hammerson, propriétaire du centre commercial Italie 2 (production n°6).

Au terme d'une procédure particulièrement hâtive, la Commission Départementale d'Équipement Commercial de Paris (ci-après la CDEC) a autorisé, par une délibération adoptée le 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 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.

Cette décision a été contestée par l'association « Sauvons Le Grand Ecran – Italie », exposante, suivant une requête actuellement pendante sous le numéro 0613255/7-1.

IV.- Dans le prolongement de l'autorisation accordée par la CDEC, la société THI a sollicité le 1^{er} juin 2006 la délivrance d'un permis de démolir et d'un permis de construire afin de transformer le cinéma en locaux commerciaux. Le projet de construction, enregistré sous le numéro PC 075 013 06 V 0026, porte sur une surface hors œuvre nette de 2.471 m² et comprend notamment l'édification de nouveaux planchers.

Une nouvelle promesse unilatérale de vente, conclue par acte notarié le 11 mai 2006 entre les sociétés EUROPALACES et THI, a été produite au soutien de ces demandes (production n°7).

Un arrêté municipal en date du 3 janvier 2007 a refusé le permis de construire. Après dépôt de plans modificatifs et de documents complémentaires, le permis de construire a été délivré par un arrêté municipal en date du 5 mars 2007.

C'est la décision attaquée dans le présent litige par l'association « Sauvons Le Grand Ecran », ainsi que par Madame Marie-Brigitte ANDREI et Monsieur Patrick PAWELSKI.

DISCUSSION

SUR L'INTERET A AGIR DES REQUERANTS

Tant la société THI que la Ville de Paris contestent, dans leurs mémoires en défense, l'intérêt à agir des requérants, qu'il s'agisse des requérants personnes physiques ou de l'association.

Il sera démontré que ces fins de non recevoir ne résistent pas à l'analyse.

a) Sur l'intérêt à agir de Madame ANDREI et de Monsieur PAWELSKI

V.- Les défendeurs soulignent que les requérants résident à 400 mètres du terrain d'assiette du permis de construire litigieux et qu'ils en seraient séparés par de grands ensembles de constructions.

L'intérêt à agir doit cependant être apprécié en tenant compte de l'ampleur du projet autorisé et de la destination de l'immeuble concerné.

En l'espèce, le permis autorise le changement de destination du complexe cinématographique représentant une SHON de 6.120 m² ainsi que la création d'une SHON supplémentaire de 2.471 m² par reconstruction de planchers (voir les tableaux de surface annexés à la demande de permis de construire, production n°9).

Il s'agit donc d'un projet de première ampleur dont l'impact ne peut être limité aux seuls riverains directs.

Dans ces conditions, compte tenu de la proximité de leur domicile, Madame ANDREI et Monsieur PAWELSKI justifient manifestement d'un intérêt leur donnant qualité pour demander l'annulation du permis autorisant la réalisation de ce projet.

b) Sur l'intérêt à agir de l'association

VI.- Aux termes de l'article 2 de ses statuts, déposés en préfecture le 30 décembre 2005 (productions n°1 et 2), l'association « Sauvons Le Grand Ecran », avait pour but, à la date d'introduction de la requête, « *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 société THI soutient qu'un tel objet social ne pourrait pas lui conférer un intérêt à agir à l'encontre du permis de construire dans la mesure où il n'aurait pas de rapport avec l'urbanisme.

Il est cependant manifeste que l'exécution du permis de construire litigieux rendrait impossible toute reprise de l'exploitation cinématographique ou culturelle du complexe « Grand Ecran Italie ». Cette décision administrative porte donc directement atteinte à l'intérêt collectif que l'association exposante entend défendre.

Les exemples jurisprudentiels cités par la société THI se rapportent, par ailleurs, à des situations qui ne permettent aucune analogie avec le cas d'espèce. Ils concernent des associations ayant un objet d'ordre général – défense de la laïcité, des consommateurs, dynamisation de la vie économique locale... – tandis que le but de l'association exposante se rapporte précisément à la destination de l'immeuble objet du permis de construire contesté.

En revanche, le Tribunal pourra constater qu'il a été jugé que le comité de défense contre l'entrepôt de produits chimiques à Cestas, ayant pour but de « *s'opposer, par tous les moyens légaux, à l'implantation sur la commune de Cestas d'un entrepôt de produits chimiques à risques* », était recevable à agir à l'encontre d'un permis autorisant la construction d'un tel entrepôt (CAA Bordeaux 3 février 1997, n°93BX01162). Dans une hypothèse encore plus proche du cas d'espèce, le Conseil d'Etat a estimé que le syndicat viticole de Pessac-Léognan et l'association pour la sauvegarde des Graves de Bordeaux, dont l'objet statutaire est, notamment, « *d'assurer la protection de terrains à vocation viticole* », justifiaient d'un intérêt leur donnant qualité pour demander l'annulation de permis autorisant la construction de bâtiments à usage de laboratoire sur des terroirs viticoles (CE 5 décembre 1994, Syndicat viticole de Pessac-Léognan et autres, n° 130382 et 130383, publié au Recueil).

De la même façon, l'association « Sauvons Le Grand Ecran – Italie » justifie d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation du permis autorisant des travaux faisant obstacle au maintien de la destination culturelle du complexe « Grand Ecran ».

Les fins de non recevoir devront ainsi être rejetées.

SUR L'INCOMPETENCE DU SIGNATAIRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

VII.- En réponse à ce premier moyen d'annulation, la Ville de Paris produit un arrêté du 1^{er} décembre 2006 modifiant l'arrêté du 25 avril 2002 déléguant la signature du maire à la directrice de l'urbanisme et à certains de ses collaborateurs.

Il y est précisé qu'au sein de la sous-direction du permis de construire et du paysage de la rue, M. VALOUGEORGIS, architecte voyer en chef, signataire du permis attaqué, est substitué à compter du 1^{er} décembre 2006 à Monsieur DANIEL, en qualité de délégué dans la 5^e circonscription comprenant notamment le 13^e arrondissement.

L'article L. 2511-27 du code général des collectivités territoriales autorise, en effet, le maire de Paris à déléguer sa signature « *aux responsables de services communaux* ».

La pièce produite ne permet pas cependant de connaître le champ exact de la délégation de signature consentie à M. VALOUGEORGIS, ni de vérifier si celui-ci revêt bien la qualité de responsable d'un service communal au sens de l'article L. 2511-27 précité.

L'incompétence ne peut donc être écartée en l'état de l'instruction.

SUR L'ABSENCE DE TITRE HABILITANT A CONSTRUIRE

VIII.- Les exposants ont soutenu dans leur requête introductive d'instance que l'arrêté litigieux est entaché d'erreur de droit au regard de l'ancien article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la société THI ne justifie pas d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain d'assiette du projet.

Ils ont notamment souligné que, d'après les pièces figurant au dossier de permis de construire, le propriétaire des lots, la Financière immobilière CALYON SA, venant aux droits de la Financière immobilière Indosuez en qualité de crédit-bailleur, n'avait autorisé que la seule société EUROPALACES à demander un permis de construire (production n°8).

Ils ont également expliqué que la promesse unilatérale de vente consentie par EUROPALACES, dont se prévalait la société THI (productions n°7), ne pouvait constituer un titre l'habilitant à construire puisque EUROPALACES n'était que locataire et qu'il ne pouvait transférer plus de droit qu'il n'en possède.

IX.- Les défendeurs répondent à ce moyen, en premier lieu, que l'appréciation de la validité d'une promesse de vente constitue une question de droit privé qui relève de la compétence du seul juge judiciaire.

Une telle assertion est largement erronée, le juge administratif étant compétent, sauf exception, pour trancher lui-même, sans avoir besoin de former une question préjudicielle auprès du juge judiciaire, les problèmes de droit privé qui sont accessoires aux litiges qui lui sont soumis et qui ne présentent pas de difficulté sérieuse.

Surtout, l'examen du moyen soulevé par les exposants ne nécessite pas, au premier chef, d'apprécier la validité de la promesse de vente consentie par EUROPALACES à la SCI FONCIERE TEYCPAC puis à la société THI.

A cet égard, la société THI répond à juste titre à la requête introductive d'instance qu'au regard des règles du droit civil, une promesse de vente peut valablement avoir pour objet un bien dont le promettant n'a pas encore la propriété, mais qu'il s'engage à acquérir.

La promesse de vente en date du 11 mai 2006, produite par le pétitionnaire au soutien de sa demande (production n°7), ne peut cependant constituer un titre habilitant à construire au sens de l'article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme dès lors qu'elle n'émane pas du propriétaire actuel.

Ce dernier, la société FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON, n'a donné mandat qu'à la seule société EUROPALACES pour déposer un permis de construire (production n°8).

Le maire de Paris, qui disposait de toutes les pièces nécessaires pour identifier le propriétaire des lots n°31.001 et 31.002, aurait donc dû relever que le pétitionnaire, la société THI, ne disposait pas d'un titre l'habilitant à construire. Faute de l'avoir fait, son arrêté encourt l'annulation (cf. CE 15 mai 1959, Consorts Traversaz, n°4290, Rec. T. p. 1139 ; 6 décembre 1968, Soc. La Seimaroise, n°68851, Rec. p. 631 ; 10 octobre 1990, Alarçon, n°86379 et 86380, Rec. T. p. 1039).

X.- Il est, par ailleurs, indifférent que la société EUROPALACES se soit engagée, dans la promesse de vente en date du 28 octobre 2004 (production n°9), à prendre les dispositions nécessaires pour lever l'option dont elle bénéficiait en sa qualité de crédit-preneur et à acquérir les biens immobiliers objets du crédit-bail après réalisation des conditions suspensives de la promesse, comme le souligne en défense la société THI.

Il ressort en effet du relevé des formalités établi par le conservateur des hypothèques (production n°10) que le crédit-bail a été consenti pour une durée de quinze ans à compter du 24 octobre 1991. **L'option d'achat de la société EUROPALACES est donc arrivée à échéance le 24 octobre 2006, soit antérieurement à la date de délivrance du permis litigieux.**

Par conséquent, lorsque le maire de Paris a signé l'arrêté attaqué, la société EUROPALACES ne pouvait plus devenir propriétaire en vertu du contrat de crédit-bail, et elle pouvait encore moins s'engager à transmettre cette propriété à la société THI.

XI.- En toute hypothèse, il est admis que l'administration doit relever l'absence de titre habilitant à construire lorsque la nullité du titre présenté au soutien de la demande de permis de construire ressort clairement des éléments qui lui sont soumis (cf. obs. L. Touvet sous CE 8 décembre 2000, Soc. Bellatrix et autres, n°188236, Rec. T. p. 1284-1287, BJDU 1/2001, p. 28 , concl. D. Chauvaux).

En l'espèce, le maire de Paris devait par conséquent s'assurer du respect de l'article 1589-2 du code civil (anciennement article 1840-A du code général des impôts), qui dispose :

*« Est nulle et de nul effet toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble ... si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire. **Il en est de même de toute cession portant sur lesdites promesses** qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de sa date. »*

En l'espèce, la promesse unilatérale de vente conclue le 28 octobre 2004 entre les sociétés EUROPALACES et SCI FONCIERE TEYCPAC porte un tampon de la recette élargie de Paris VIII en date du 29 octobre 2004 qui atteste qu'elle a été enregistrée à cette date (production n° 5). En revanche, **l'acte notarié du 11 mai 2006 (production n° 7), qui s'analyse comme une cession de la promesse unilatérale de vente à la société THI, assortie au demeurant de la modification de certaines conditions de la promesse initiale, n'a manifestement pas été enregistré.**

La société THI, pétitionnaire, ne pouvait donc pas se prévaloir valablement de ce titre entaché d'une nullité d'ordre public qui ressortait des pièces soumises à l'administration et que le maire était tenu de relever.

L'annulation pour défaut de titre habilitant la société THI à construire s'impose ainsi à tout point de vue.

SUR LE DEFAUT D'AUTORISATION PREALABLE DE L'AFUL « ITALIE GRAND ECRAN »

XII.- Le projet autorisé par le permis litigieux rend impossible toute reprise d'une activité culturelle au sein du complexe « Grand Ecran Italie ». Il bouleversera donc la situation de l'ensemble des propriétaires réunis au sein de l'association foncière urbaine libre « Italie Grand Ecran ».

Dans ces conditions, le changement de destination aurait dû être préalablement autorisé par l'assemblée générale de cette association, contrairement à ce qui est allégué dans la notice de présentation du projet.

Le maire de Paris a commis une erreur de droit supplémentaire en n'exigeant pas la production d'une telle autorisation.

SUR LA MECONNAISSANCE DE L'ARTICLE 9 DU CAHIER DES CHARGES POUR L'EXPLOITATION DE L'ENSEMBLE AUDIOVISUEL GRAND ECRAN

XIII.- Comme il a été indiqué dans le rappel des faits, le Conseil de Paris, siégeant en formation de conseil municipal, a adopté le 21 octobre 1991 un nouveau cahier des charges « *pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel Grand Ecran* » (production n° 4). Il est permis de considérer que ce cahier des charges, qui contient des prescriptions très précises s'agissant des obligations de l'exploitant et qui devait permettre un contrôle étroit par la ville de Paris, a érigé l'exploitation du complexe audiovisuel en une forme de service public culturel local.

L'article 11 du cahier des charges précise que sa « *durée d'exploitation ... 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 délivré le 3 juin 1993 (production n° 11), le cahier des charges venait donc à expiration **au plus tôt** le 12 mai 2007.

C'est d'ailleurs la date qu'ont retenue les parties dans l'avenant à la promesse de vente conclu le 13 octobre 2005, repris in extenso dans l'acte notarié du 11 mai 2006 :

« 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 » (paragraphe 3 b).

Il n'est donc pas contestable que le cahier des charges, qui a une valeur réglementaire du fait de son adoption par le Conseil de Paris, était encore applicable le 3 janvier 2007, date de délivrance du permis litigieux.

XIV.- Il est également constant que la société EUROPALACES a largement méconnu l'ensemble des dispositions de ce cahier des charges, plusieurs années déjà avant la fermeture du complexe cinématographique en janvier 2006, fermeture elle-même directement contraire à la durée d'exploitation qui vient d'être rappelée.

Le maire de Paris n'avait certes pas l'obligation de prendre en compte cette situation lors de l'examen de la demande de permis de construire qui lui était soumise.

Mais il n'en va pas de même des dispositions réglementaires de l'article 9 du cahier des charges selon lesquelles :

*« 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 du pétitionnaire constitue assurément une mutation de l'usage du complexe audiovisuel au sens de ce texte puisqu'il concerne des travaux permettant d'installer de simples commerces en lieu et place du Grand Ecran.

Il était par conséquent indispensable que le conseil municipal, auteur du cahier des charges, se prononce préalablement sur ce changement de destination, mettant un point d'arrêt définitif à l'exploitation du complexe cinématographique.

La décision prise par la CDEC ne pouvait, par ailleurs, dispenser le pétitionnaire de recueillir l'agrément préalable de la ville de Paris.

Il appartenait au conseil de Paris de décider s'il entendait autoriser la mutation définitive de l'usage du complexe audiovisuel Grand Ecran, synonyme de disparition du service public culturel dont il avait entendu assurer le maintien pendant quinze années à compter de l'achèvement des travaux.

Le maire de Paris ne pouvait, quant à lui, compétemment substituer sa propre appréciation à celle du conseil municipal.

Or, aucune délibération du conseil de Paris ne figure dans le dossier du pétitionnaire et aucun agrément préalable n'est visé par l'arrêté entrepris.

La méconnaissance de l'article 9 du cahier des charges est donc certaine et justifie de plus fort l'annulation.

SUR LA MECONNAISSANCE DE L'ARTICLE UG 14 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

XV.- Comme le reconnaissent les défendeurs, le projet litigieux est soumis aux dispositions du paragraphe UG 14.4 du règlement du plan local d'urbanisme aux termes duquel, sur les terrains pour lesquels le coefficient d'occupation des sols global est dépassé par les constructions existantes, la SHON résultant de la réalisation du projet ne peut être supérieure à la SHON existante à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

La Ville de Paris explique dans son mémoire en défense que cette disposition serait en l'espèce respectée parce que 363 m² de SHON existante seraient transformés en SHOB en sous-sol du fait d'une transformation en locaux techniques.

Il ne ressort pas cependant des pièces du dossier que ces locaux techniques puissent échapper à la qualification de SHON.

La réalisation du projet litigieux conduirait donc bien à un dépassement de la SHON existante à la date du dépôt de la demande de permis de construire (2 108 m² de SHON démolie, 2 471 m² de SHON créée), en méconnaissance des dispositions de l'article UG 14.4 du règlement du plan local d'urbanisme.

L'annulation est définitivement acquise.

SUR LES FRAIS IRREPETIBLES

XVI.- Enfin, il serait particulièrement inéquitable, dans les circonstances de l'espèce, de laisser à la charge des exposants les frais qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits, notamment les frais d'avocat et les frais engagés par l'association « Sauvons le Grand Ecran – Italie » pour préparer le dossier et réunir les informations nécessaires à son instruction, qui s'élèvent à la somme de 15.000 €.

La société THI et l'Etat devront donc être condamnés solidairement à leur rembourser cette somme, 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 exposants concluent qu'il plaise au Tribunal Administratif de Paris :

- **ANNULER** l'arrêté attaqué ;

 - **CONDAMNER** solidairement l'Etat et la société TEYCPAC-H-Italie à leur verser la somme de 15.000 € au titre des frais irrépétibles ;
- avec toutes conséquences de droit.

Loïc POUPOT
Avocat au Barreau de Paris

PRODUCTIONS :

1. Statuts de l'association « Sauvons le Grand Ecran » en vigueur lors de l'introduction du recours ;
2. Publication au Journal Officiel des déclarations en préfecture (création de l'association et changement de siège) ;
3. Nouveaux statuts de l'association adoptés le 11 juin 2008 ;
4. Délibération D. 1764 du Conseil de Paris en date du 21 octobre 1991 ;
5. Promesse de vente conclue le 28 octobre 2004 entre EUROPALACES et la SCI FONCIERE TEYCPAC ;
6. Avenant du 13 octobre 2005 à cette promesse substituant la société TEYCPAC-H-Italie à la SCI FONCIERE TEYCPAC ;
7. Acte notarié du 11 mai 2006 portant nouvelle promesse de vente ;
8. Autorisation de la société FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON, en date du 13 avril 2006, produite au soutien de la demande de permis de construire ;
9. Tableaux des surfaces ;
10. Relevé des formalités de la conservation des hypothèques (extraits) ;
11. Certificat de conformité des travaux délivré le 3 juin 1993.