

Requête n° 0707270/7-1

MEMOIRE EN DEFENSE

POUR : la SAS TEYCPAC-H-ITALIE (THI) dont le siège social est
situé 57 rue de Chartres, 78610 LE PERRRAY EN YVELINES.

Ayant pour avocat : la SCP TIRARD & ASSOCIES
Par le ministère de Me Annie
TIRARD-ROUXEL
Avocat à la cour
148 boulevard Malesherbes
75017 PARIS
Tel : 01 42 27 34 29
Fax : 01 47 66 22 68

CONTRE : madame Marie-Brigitte ANDREI

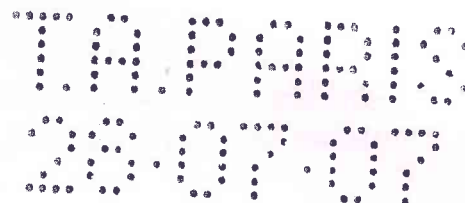
Monsieur Patrick PAWELSKI

L'association « *Sauvons Le Grand Ecran* »

Ayant pour avocat : Me Sophie HUMBERT

EN PRESENCE DE : la ville de PARIS

EXPOSE DES FAITS



Le 5 mars 2007, maire de Paris a délivré à la société TEYCPAC-H-ITALIE (THI) un permis de construire portant sur des travaux en vue du changement de destination de salles de cinéma en locaux commerciaux avec reconstruction de planchers, sur un terrain situé place d'Italie à PARIS 13^{ème}.

Cet arrêté de permis de construire fait l'objet d'un recours en annulation de la part de l'association « *Sauvons le Grand Ecran* », de madame ANDREI qui en est la présidente et de monsieur PAWELSKI, qui est membre de cette association.

Cette requête est à la fois irrecevable et sans fondement.

DISCUSSION

I – SUR L'IRRECEVABILITE DE LA REQUETE

La requête en annulation est formée d'une part par deux personnes physiques (madame ANDREI et monsieur PAWELSKI), et d'autre part par une association « *Sauvons le Grande Ecran* ».

Or, ni ces deux personnes ni cette association ne justifient d'un intérêt à agir contre le permis de construire de la société exposante.

1) Le défaut d'intérêt à agir de madame ANDREI et de monsieur PAWELSKI

1.1. Selon la jurisprudence (CE 27 octobre 2006 DREYSSE req 286569), l'intérêt à agir des particuliers à l'encontre d'un permis de construire s'apprécie en fonction de trois critères qui sont :

- la distance entre leurs domiciles et le projet de construction,
- la configuration des lieux
- et l'importance des travaux projetés.

C'est ainsi que dans l'arrêt du 27 octobre 2006 précité, le Conseil d'Etat a confirmé une ordonnance de référé ayant jugé que des requérants ne justifiaient pas d'un intérêt à agir contre un permis de construire à STRASBOURG,

- « *nonobstant les particularités de la construction projetée, relatives à la nature du matériau utilisé et à ses dimensions relativement importantes* » (il s'agissait de la réalisation d'une vaste verrière en façade de la gare)

- dès lors que « *celle-ci ne serait pas visible des propriétés des requérants ces derniers résidants à 300, 600 et 3000 mètres du projet dont ils sont séparés par des îlots urbains comprenant des immeubles de grande hauteur et des voies de circulation importantes* ».

De même, la Haute Assemblée dans un arrêt du 30 septembre 1988, (société Nationale de télévision en couleurs Antenne 2, requête n° 59 074) a jugé qu'une personne domiciliée à environ 200 m d'un immeuble situé à PARIS 8ème, faisant l'objet d'un permis de construire en vue de réaliser des travaux de restructuration et de modification des façades, ne justifiait pas, compte-tenu de la configuration des lieux, d'un intérêt personnel suffisant à lui donner qualité pour demander l'annulation d'un permis de construire.

Le Conseil d'Etat a également jugé, le 2 juin 1993 (req 130453 PIANFETTI) irrecevable à agir contre un permis de construire concernant une maison individuelle une personne située à 200m du projet, compte tenu de la configuration des lieux et de la nature de construction en cause.

Enfin, la cour administrative d'appel de NANTES, dans un arrêt du 9 novembre 1994, monsieur GIRARD (requête n° 93NT01234) a jugé que le propriétaire de deux résidences situées respectivement à 280 m et à 150 m d'un projet de construction en vue de la réalisation d'une maison d'habitation ne justifiait pas d'un titre de nature à lui conférer un intérêt à agir pour demander l'annulation du permis de construire.

1.2. En l'espèce, madame ANDREI demeure 9 rue des Deux Avenues à PARIS 13^{ème}, et monsieur PAWELSKI demeure au 22 rue des Cinq Diamants à PARIS 13^{ème}.

Le projet, qui a pour assiette les lots de volume 31001 et 31002 de l'ensemble ITALIE GRAND ECRAN, est situé 2, 18-20 avenue d'Italie, à l'angle formé avec la place d'Italie.

Les résidences des deux requérants sont, chacune, à 400 mètres au moins du projet.

De plus, ces résidences sont séparées du projet par de nombreuses constructions.

Ainsi, la résidence de monsieur PALEWSKI est séparée du projet par les ensembles de constructions réalisées :

- sur l'îlot délimité par la rue des 5 Diamants et la rue Gérard,
- l'îlot délimité par la rue Gérard, la rue Simonet et la rue du Moulin des Prés
- et sur les îlots délimités par la rue du Moulin des Prés et la rue Bobillot.

Quant à la résidence de madame ANDREI, située 9 rue des deux avenues, rue perpendiculaire à l'avenue d'Italie et à l'avenue de Tolbiac, elle est séparée du projet par toutes les tours situées dans le vaste îlot constitué de la rue des deux avenues, l'avenue d'Italie et l'avenue de Choisy.

Enfin, le permis de construire litigieux porte uniquement sur des travaux d'aménagement intérieurs du bâtiment existant.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, madame ANDREI et monsieur PAWELSKI ne justifient pas d'un intérêt à agir contre le permis de construire délivré à la société exposante.

2) Sur l'intérêt à agir de l'association « *Sauvons le Grand Ecran* »

Pour pouvoir introduire un recours contre un permis de construire, une association doit avoir un objet en rapport avec l'urbanisme.

C'est ainsi que dans un arrêt du 29 juillet 1983, Fédération Départementale des Libres Penseurs des YVELINES (requête n° 50 013), la Haute Assemblée a considéré qu'une association ayant pour but « *la promotion de la laïcité e l'école* » ne justifiait pas d'un intérêt à agir à l'encontre d'un permis de construire accordé à un comité scolaire catholique pour l'édification d'un collège.

De même, dans un arrêt du 22 octobre 1986, Union Départementale des Consommateurs des BOUCHES DU RHONE (requête n° 50 893 et 50 894), le Conseil d'Etat a jugé qu'une association de défense des consommateurs ne justifiait pas d'un intérêt à agir à l'encontre d'un permis de construire un centre commercial.

Dans un arrêt du 9 octobre 1997, la cour administrative d'appel de NANCY a jugé qu'une association dont le but est de favoriser l'activité de ses membres et de dynamiser la vie économique locale ne justifiait pas d'un intérêt à agir contre le permis de construire d'un supermarché et d'une station-service (CAA NANCY 9 octobre 1997, Union des Commerçants et des Artisans du Mont d'Or, requête n° 96NC03069).

Dans un jugement du 9 mars 1999, le tribunal administratif de VERSAILLES a jugé qu'une association ayant pour objet social « *la défense de valeur de la laïcité, respect de la légalité républicaine dans tout organe d'Etat et services publics dont l'école et ses fondements : gratuité, obligation, égalité de tous devant l'instruction* » ne justifiait pas d'un intérêt à agir contre le permis de construire délivré à une association culturelle israélite pour édifier un immeuble destiné à ses activités culturelles (TA VERSAILLES, 9 mars 1999, requête n° 97 5762).

L'association requérante n'a pas produit de copie de ses statuts à l'appui de son recours.

Elle les a cependant produit à l'appui de son recours contre l'autorisation d'exploitation commerciale.

Selon ces statuts, son objet est « *le maintien de l'exploitation cinématographique et/ou culturelle du complexe cinématographique et de la salle Grand Ecran Italie, Place d'Italie, PARIS 13^{ème}* ».

Un tel objet social ne peut manifestement pas conférer à l'association requérante un intérêt à agir contre le permis de construire en cause, puisqu'il n'a pas de rapport avec l'urbanisme.

Par conséquent, la requête en annulation en tant qu'elle est formée par l'association « *Sauvons le Grand Ecran* » est également irrecevable pour défaut d'intérêt à agir de cette association.

II – SUBSIDIAIREMENT, SUR LE FOND

1. Sur l'incompétence du signataire de l'acte attaqué

Les requérants soutiennent que l'arrêté de permis de construire attaqué est entaché d'incompétence du signataire, dans la mesure où celui-ci ne bénéficie pas d'une délégation de signature régulière et antérieurement publiée.

Ce moyen n'est pas fondé.

En effet, l'arrêté de permis de construire a été signé par monsieur Ioannis VALOUGEORGIS, chef de la 5^{ème} circonscription de la ville de PARIS.

Or, monsieur VALOUGEORGIS bénéficie bien, en matière de permis de construire, d'une délégation de signature régulièrement publiée, ainsi que la ville de PARIS en justifiera.

Ce moyen ne pourra dès lors qu'être écarté.

2. Sur la violation de l'article R 421-1-1 du code de l'urbanisme

Les requérants allèguent que la société TEYCPAC-H-ITALIE ne justifie pas d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, dans la mesure où la promesse de vente qui lui a été consentie par la société EUROPAPLACES, crédit-preneur, serait entachée de nullité au motif que la société EUROPAPLACES n'était pas encore propriétaire de l'immeuble à la date de cette promesse de vente.

Tout d'abord, ce moyen est inopérant.

En effet, un tiers ne peut utilement invoquer devant les tribunaux administratifs la légalité d'une promesse de vente, étant donné qu'il s'agit là d'un problème de droit privé qui ressort de la compétence des tribunaux civils.

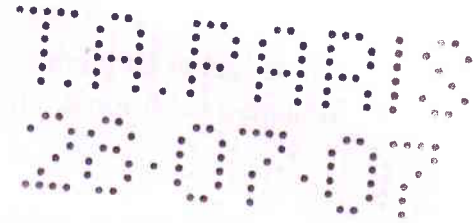
Par ailleurs, et tout état de cause, ce moyen n'est pas fondé, dès lors que rien n'interdit qu'une promesse de vente porte sur un bien que le promettant n'a pas encore acquis, mais qu'il s'engage à l'acquérir.

Tel est le cas en l'espèce, la promesse de vente indiquant ce qui suit

« Le promettant déclare qu'il est actuellement titulaire d'un contrat de crédit-bail consenti par la société FINANCIERE INDOSUEZ suivant acte reçu par maître FREMEAUX, notaire à PARIS, le 24 octobre 1991, relatif aux biens et droits immobiliers, objet des présentes.

Il garantit qu'il peut lever l'option de la promesse de vente contenue dans ledit crédit-bail.

Le promettant s'oblige irrévocablement à prendre les dispositions nécessaires pour lever l'option et acquérir les biens et droits immobiliers à ses frais après réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, de manière à être en mesure de vendre lesdits biens dans le délai prévu aux présentes ».



Ce moyen ne pourra dès lors qu'être rejeté.

3. Sur l'absence d'autorisation de l'AFUL ITALIE GRAND ECRAN

Les requérants soutiennent que la délivrance du permis de construire nécessitait l'autorisation préalable de l'AFUL ITALIE GRAND ECRAN.

Ce moyen est irrecevable, étant donné qu'il n'est assorti d'aucune précision permettant d'en apprécier la valeur.

En effet, les requérants n'indiquent pas pour quel motif une autorisation de l'AFUL ITALIE GRAND ECRAN était nécessaire.

C'est qu'en effet, aucune autorisation préalable de cette AFUL n'était nécessaire.

4. Sur la violation du cahier des charges adopté le 21 octobre 1991 par le conseil municipal de PARIS

Les requérants allèguent que les « *termes du cahier des charges adopté par une délibération du conseil municipal de Paris le 21 octobre 1991* » « *faisaient obstacle à la délivrance du permis de construire.* »

Ce moyen est également irrecevable, étant donné qu'il n'est assorti d'aucune précision permettant d'en apprécier la valeur.

5. Sur le dépassement du COS

Les requérants soutiennent enfin qu'en construisant 2 471 m² de SHON alors que seuls 2 108 m² de SHON sont démolis, le projet de construction autorisé dépasse le COS applicable.

Ce moyen n'est pas fondé.

Le projet de construction autorisé bénéficie du COS de fait prévu par l'article UG 14-4 du règlement du PLU de PARIS.

Selon l'article UG 14-4-2-5° du règlement du PLU, la SHON résultant de la réalisation du projet ne peut être supérieure à la SHON existant à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Le projet de construction autorisé respecte bien cette disposition puisqu'ainsi qu'il ressort des tableaux de surfaces joints à la demande de permis de construire, la SHON résultant de la réalisation du projet (soit 6 120 m²) est la même que la SHON existante à la date du dépôt de la demande de permis de construire (soit 6 120 m², cf. tableau des surfaces concernant la situation actuelle).

Ce moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS

Et sous réserve de tous autres à produire, déduire ou suppléer même d'office,

La SAS TEYCPAC-H-ITALIE conclut qu'il plaise au tribunal administratif de PARIS de bien vouloir :

- rejeter comme irrecevable la requête en annulation formée par madame ANDREI, monsieur PAWELSKI, et l'association « *Sauvons le Grande Ecran* »,
- très subsidiairement, rejeter cette requête comme non fondée,
- et condamner les requérants à verser à la SAS TEYCPAC-H-ITALIE la somme de 4000€, en application des dispositions de l'article L 761-1 du code de justice administrative.

Fait à PARIS, le 27 juillet 2007

TIRARD & ASSOCIES
SCP D'AVOCATS
148, Boulevard Malesherbes
75017 PARIS - 01 42 27 34 29
P 476