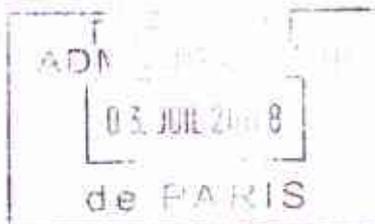


TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS

MEMOIRE EN DUPLIQUE



POUR :

La société **TEYCPAC-H-ITALIE (T.H.I.)**, représentée par la SCI FONCIERE TEYCPAC, société civile au capital de 10.000 € dont le siège social est situé 57 rue de Chartres 78610 Le Perray en Yvelines, identifiée sous le numéro unique 444 354 518 RCS Versailles, représentée par Monsieur Jean-Michel Pacaud, gérant non associé, dûment habilité en vertu d'une décision des associés

Ayant pour avocats :

Maitres Emmanuel GUILLINI & Isabelle ROBERT-VEDIE

Avocats au Barreau de Paris

SCP LEFEVRE PELLETIER & ASSOCIES

136 avenue des Champs-Elysées – 75008 PARIS

Tél. : 01.53.93.30.46 – Fax : 01.53.93.30.52

CONTRE :

L'ASSOCIATION SAUVONS LE GRAND ECRAN, association régie par les dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège social est 33 avenue d'Italie à Paris (75013), représentée par son représentant légal en exercice,

Ayant pour avocat :

Maître Sophie HUMBERT

Avocat au Barreau de Paris

2 rue du Cygne – 75001 PARIS

Sur la requête n° 0613255/7-1

La société TEYCPAC T.H.I. a pris connaissance du mémoire en réplique déposé le 5 janvier 2008 par l'association SAUVONS LE GRAND ECRAN, seule requérante qui subsiste à ce jour en raison du désistement de l'association des commerçants de la Butte aux Cailles, et entend y répliquer par les observations qui suivent.

I- SUR LA RECEVABILITE :

Force est de relever que les dernières objections émises par l'association requérante pour faire échec à l'exception d'irrecevabilité soulevée en défense ne sauraient retenir l'attention.

En se bornant à soutenir que "*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*", l'association procède par affirmation, sans rien démontrer.

Bien au contraire, ainsi que le rappelle elle-même la requérante, il ressort du procès-verbal de la séance du 22 juin 2006 de la commission départementale d'équipement commercial que le projet s'implante sur la friche provoquée par la fermeture du cinéma plus de 6 mois avant, le 2 janvier 2006 : cette circonstance de fait est incontestable, nonobstant le démenti de l'association, et témoigne de ce que l'autorisation d'exploiter, délivrée le 22 juin 2006 par la commission départementale pour une demande formulée le 4 mai, est postérieure à la fermeture du Grand Ecran, dont la protection constitue le seul objet social de l'association.

Les intérêts défendus par l'association n'ayant en rien été affectés par la décision d'autorisation d'exploiter un centre commercial en lieu et place du complexe cinématographique déjà fermé depuis 6 mois, la requête est définitivement irrecevable.

II- SUBSIDIAIREMENT, SUR LE BIEN-FONDE DE LA REQUETE :

Si, par extraordinaire, le tribunal devait admettre la recevabilité de la requête, il ne manquerait pas, alors, de la rejeter, aucun des moyens repris dans ses dernières écritures par la requérante n'étant fondé.

A - Sur la légalité externe :

Pas plus qu'ils ne l'étaient tels qu'articulés dans le mémoire introductif d'instance, les moyens dirigés contre la légalité externe de la décision du 22 juin 2007 ne sont aujourd'hui sérieux.

1) Sur le caractère irrégulier de la procédure conduite devant la commission départementale, déjà, le moyen est erroné en droit : en effet, si l'article L.752-11 du Code de commerce prévoit que "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", la circulaire n° 0247 du 16 janvier 1997 du ministre des petites et moyennes entreprises, du commerce et de l'artisanat modifiée (MTP 31 janvier 1997 p. 309), en son article 2.4 de la section II du Chapitre III précise :

"La commission siège à huis clos.

Outre le président et les membres de la commission, assistent aux séances :

- le directeur départemental de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, rapporteur,
- le directeur départemental du travail, de l'emploi et de formation professionnelle qui évalue l'impact du projet en termes d'emplois salariés et non salariés,
- le directeur départemental de l'équipement qui formule un avis sur l'impact du projet au regard notamment de l'aménagement du territoire et de l'équilibre de l'agglomération
- le secrétaire de la commission départementale assisté de ses collaborateurs,
- le représentant du préfet de région dans la région Ile-de-France"

De ces dispositions, deux conclusions s'imposent : en premier lieu, il n'est aucunement interdit aux représentants des diverses directions départementales de prendre la parole lors de la séance de la commission ; en second lieu, et surtout, force est de relever que le directeur départemental de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, ou son représentant, est le rapporteur du projet, et qu'à ce titre rien ne s'oppose, bien au contraire, à ce qu'il expose le rapport qu'il a établi sur la demande.

Si les personnes énumérés ci-dessus peuvent assister aux séances, sans qu'il leur soit fait interdiction d'y prendre part, il leur est en revanche formellement interdit de prendre part au vote à l'issue de la séance, puisque seuls les membres de la commission, énumérés par l'article L.751-2 du Code de commerce, peuvent voter.

En l'espèce, il est fait grief à la décision querellée d'avoir été approuvée à l'issue d'une séance à laquelle Madame Zylberman, directrice départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, assistait et au cours de laquelle elle aurait pris la parole.

Mais dans la mesure où l'intéressée n'a pas pris part au vote, la procédure est parfaitement régulière.

Le moyen sera donc écarté.

2) Tel sera aussi le sort des deux branches du moyen tiré de l'insuffisance de motivation : en effet, l'association requérante soutient dans un premier temps que la décision en litige serait insuffisamment motivée à l'égard du magasin de 410 m², et dans un second temps que la motivation retenue sur l'ensemble du projet serait stéréotypée.

Mais aucune des deux branches du moyen ne retiendra l'attention.

D'abord, sur l'absence de mention de l'enseigne du magasin de 410 m², l'argument est erroné en droit : ainsi que le rappelle la requérante, l'article R.752-30 du Code de commerce prévoit que *"La 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 m² ainsi que la ou les enseignes désignées"*.

La décision d'exploiter ne doit donc faire apparaître ces informations à l'égard de chacun des magasins de plus de 300 m² que dans la mesure où elles sont exigées par les textes.

Or, en l'espèce, ces informations n'étaient pas exigées : l'article R.752-8 dispose en effet que *"La demande est accompagnée (...) 3° de l'indication de l'enseigne, attestée par le propriétaire de celle-ci : a) pour les établissements d'une surface de vente supérieure à 2.000 m² compris dans un projet d'une surface de vente globale n'excédant pas 20.000 m² ; b) pour les établissements représentant 10 % au moins de la surface de vente globale d'un projet supérieur à 20.000 m²"*.

La boutique dont s'agit ne représentant pas, et de loin, 10 % de la surface de vente globale du projet de vente dans laquelle elle s'implante (24.036 m² existant auxquels s'ajoutent 3.475 m² d'extension), le pétitionnaire n'était pas tenu de faire figurer le nom de l'enseigne dans son dossier, aussi la décision querellée n'est pas viciée de par cette absence d'indication.

Au surplus, à supposer qu'elle soit exigée, une telle mention ne saurait s'analyser comme la motivation de la décision, qui serait insuffisante et partant illégale en l'absence de mention de l'enseigne. Cette information ne constitue qu'une précision dont le caractère substantiel n'est pas établi, et dont l'absence ne saurait vicier la légalité formelle de la décision.

On rappellera en effet que les formalités substantielles sont celles qui sont imposées par la loi à peine d'illégalité de l'acte, et dont l'omission est susceptible de porter atteinte aux droits des administrés ou d'avoir une influence sur le contenu de la décision. Or en l'espèce, l'article R.752-30 ne prescrit pas la mention de l'enseigne à peine de nullité, et force est d'admettre que cette information n'est pas indispensable pour permettre au juge de se prononcer sur la légalité de l'autorisation d'exploiter.

La première branche du moyen n'est donc pas fondée.

La seconde branche du moyen ne l'est pas plus.

En effet, l'association requérante soutient que la motivation serait générale et stéréotypée, mais ainsi qu'il a déjà été exposé dans les écritures en défense de la bénéficiaire de l'autorisation, l'argument manque en fait dès lors que la commission départementale d'équipement commercial s'est fondée sur des considérations de fait propres au site pour motiver sa décision (existence d'une friche commerciale, renforcement de l'attractivité du site et implantation d'une enseigne nouvelle d'équipement de la maison en la personne d'HABITAT, nécessité de redynamiser ce centre commercial situé intra-muros pour répondre à la concurrence prévisible des centres commerciaux situés en périphérie, ...).

Au surplus, l'exigence de motivation est proportionnée à la nature de l'autorisation et aux densités qui sont constatées sur la zone de chalandise : en effet, il est constant que la commission départementale est tenue de délivrer l'autorisation sollicitée lorsque les densités commerciales constatées demeurent inférieures aux moyennes nationale et départementale après réalisation du projet (CE 7 juin 2004, *SARL DVO et M. Chriqui*, p.241 ; CE 9 juillet 2007, *SAS Narches - SCI Albis*, n° 294.436 ; CE 17 octobre 2007, *Association de défense de l'artisanat et du commerce du Bassin Caussadais et autres*, n° 292.881).

En l'espèce, dans la mesure où la Commission avait constaté que "*la densité commerciale sur la zone est inférieure à la moyenne départementale*", elle a suffisamment motivé sa décision en évoquant, entre autres, le renforcement de l'attractivité du site et la redynamisation du centre commercial Italie II.

Le moyen, pris en ses deux branches, sera donc rejeté.

B - Sur la légalité interne :

Les dernières observations formulées par la requérante à l'égard de la légalité interne de la décision critiquée du 22 juin 2006 ne sont pas plus convaincantes que les précédentes.

1) C'est ainsi, en premier lieu, en vain que l'association invoque une prétendue erreur de droit au regard des dispositions combinées 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.

Certes, la requérante rappelle elle-même que le Conseil d'Etat, dans son arrêt de principe du 27 mai 2002 « Guimatho et Dijori », a indiqué le raisonnement en deux temps que les membres de toute commission d'équipement commercial se doivent d'adopter pour se prononcer sur une demande d'autorisation d'exploitation commerciale ("*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, "*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*").

Mais elle croit alors pouvoir soutenir que la commission se serait abstenue, en l'espèce, de rechercher si l'équilibre recherché par le législateur était affecté par le projet, et, avec une contradiction qui ne laisse pas d'étonner, soutient que l'absence de déséquilibre constaté ne serait pas établie.

Le moyen est pour le moins déroutant et, en tout état de cause, n'est pas étayé.

Ainsi que la requérante l'avoue elle-même, la commission départementale d'équipement commerciale réunie le 22 juin 2006 s'est bien interrogée sur les effets induits par le projet sur le commerce existant, dès lors qu'elle mentionne dans sa décision que "*la densité commerciale sur la zone est inférieure à la moyenne parisienne*". Et dans cette hypothèse, ainsi qu'il a été précédemment exposé, elle était alors tenue de délivrer l'autorisation d'exploiter sollicitée (CE 9 juillet 2007, *SAS Narches, SCI Albis*, n° 294.436 ;

CE 17 octobre 2007, *Association de défense de l'artisanat et du commerce du bassin caussadais et autres*, n° 292.881).

Et si l'association soutient que cette constatation serait insuffisante, alors pourtant qu'elle ne fait que ressortir du rapport du service instructeur, elle s'abstient de produire le moindre élément de nature à remettre en cause cette constatation objective opérée par la commission départementale.

Le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de la loi de 1973 et des articles L.720-1 à L.720-3 du Code de commerce est donc dépourvu du moindre fondement, et doit dès lors être rejeté.

2) Ensuite, en deuxième lieu, l'association Sauvons Le Grand Ecran s'estime fondée à reprendre son moyen tiré de la violation de l'article 11 du cahier des charges approuvé par le Conseil de Paris lors de sa délibération du 21 octobre 1991, en vertu duquel la durée d'exploitation du cinéma aurait prétendument dû se poursuivre jusqu'au 12 mai 2007.

Mais le moyen tel qu'il est aujourd'hui exposé n'est pas plus convaincant qu'il ne l'était au stade du mémoire introductif d'instance : le cahier des charges invoqué ne présente en rien une valeur réglementaire, nonobstant son approbation par le Conseil de Paris, car il constitue un cadre contractuel définissant les obligations respectives des seules parties au contrat, sans recevoir d'application erga omnes comme le soutient à tort l'association.

En tout état de cause, à supposer même que ledit cahier des charges revête un caractère réglementaire, ce que la requérante ne démontre aucunement, le moyen tiré de sa violation serait inopérant, dans la mesure où la commission départementale d'équipement commercial commet au contraire une erreur de droit lorsqu'elle se prononce sur la base de dispositions étrangères à celles régissant l'urbanisme commercial (CE 13 avril 1983, *Martelly*, p. 145 ; CE 27 avril 1984, *Société Hypermarché Continent*, p. 159 ; CE 28 juin 1996, *Association des commerçants et artisans de Frontignan et Mme Anglade*, n° 160667).

L'article L.752-6 du Code de l'urbanisme dispose en effet:

"Dans le cadre des principes définis à l'article L. 750-1, la commission statue en prenant en considération :

1° L'offre et la demande globales pour chaque secteur d'activité dans la zone de chalandise concernée ;

- l'impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison ;

- la qualité de la desserte en transport public ou avec des modes alternatifs ;

- les capacités d'accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises ;

2° La densité d'équipement en moyennes et grandes surfaces dans cette zone ;

3° L'effet potentiel du projet sur l'appareil commercial et artisanal de cette zone et des agglomérations concernées, ainsi que sur l'équilibre souhaitable entre les différentes formes de commerce. Lorsque le projet concerne la création ou l'extension d'un ensemble commercial, majoritairement composé de magasins spécialisés dans la commercialisation d'articles de marques à prix réduit, l'effet potentiel dudit projet est

également apprécié indépendamment de la spécificité de la politique commerciale de ce type de magasins ;

4° L'impact éventuel du projet en termes d'emplois salariés et non salariés ;

5° Les conditions d'exercice de la concurrence au sein du commerce et de l'artisanat ;

6° Les engagements des demandeurs de création de magasins de détail à prédominance alimentaire de créer dans les zones de dynamisation urbaine ou les territoires ruraux de développement prioritaire des magasins de même type, d'une surface de vente inférieure à 300 mètres carrés, pour au moins 10 % des surfaces demandées".

La prétendue méconnaissance de prescriptions contractuelles ne saurait donc constituer un fondement permettant à la commission départementale de refuser la demande d'autorisation d'exploiter, et c'est sans entacher sa décision d'erreur de droit que la C.D.E.C. a pu délivrer l'autorisation sollicitée en l'espèce.

Le moyen, infondé et à tout le moins inopérant, sera de plus fort rejeté.

3) Ensuite, en troisième lieu, l'association Sauvons Le Grand Ecran croit pouvoir soutenir, pour la première fois à ce stade du débat contentieux, que l'autorisation aurait été délivrée nonobstant l'absence d'un titre habilitant à construire la société pétitionnaire, faute pour cette dernière de produire l'agrément de la ville de Paris, exigé par le cahier des charges précité.

Mais le moyen ne résiste pas à l'analyse.

L'article R.752-7 du Code de commerce prévoit en effet que la demande d'autorisation d'exploitation commerciale doit être 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".

Et la circulaire du 15 juin 2001 de préciser en son chapitre 1.4 consacré à "La qualité du demandeur et la maîtrise foncière" que "Le pétitionnaire peut produire une simple promesse de vente du terrain".

Tel a précisément été le cas en l'espèce : en effet, ainsi qu'il résulte de la propre argumentation de l'association requérante, il est établi que le dossier de demande d'autorisation d'exploiter comportait une promesse de vente en date du 13 octobre 2005, ce qui suffit à faire échec au moyen.

Certes, l'association croit alors pouvoir se prévaloir d'une condition suspensive tirée de ce que la réalisation de la promesse était conditionnée, selon l'article 8 du cahier des charges par l'obtention de l'agrément de la Ville de Paris, mais l'argument se heurte alors à deux objections majeures qui conduisent à son rejet.

En premier lieu, la promesse de vente, même soumise à condition suspensive, suffit à constituer un titre habilitant son titulaire à formuler une demande d'autorisation d'exploitation commerciale (CE 26 janvier 2007, *Société Logidis*, n° 278.642) : il appartient seulement à la commission départementale d'équipement commercial de s'assurer, lorsqu'une autorisation est sollicitée sur la base d'une seule promesse de vente du foncier, qu'à la date de la réunion de la C.D.E.C., la non réalisation d'une condition suspensive n'a pas fait perdre sa validité à la promesse de vente (Circulaire du 15 juin 2001, paragraphe II.4 précité : "*Tous les titres produits à l'appui d'une demande doivent, pour être acceptés, (...) être signés par les cocontractants et datés et en cours de validité au jour de la réunion de la C.D.E.C. Sur ce dernier point, il est important de contrôler les clauses suspensives. En effet, la mise en œuvre de l'une d'entre elles peut entraîner la perte de validité de la promesse de vente*").

En l'espèce, dans la mesure où l'agrément de la Ville de Paris conditionne la validité de la seule mutation de propriété elle-même, il est sans effet sur la promesse de vente dès lors que son obtention n'était pas nécessaire à une date antérieure à celle de la réunion de la C.D.E.C. : l'absence d'obtention de l'agrément de la ville de Paris à la date du 22 juin 2006 ne rendait donc pas caduque la promesse de vente, aussi celle-ci était-elle parfaitement suffisante pour permettre à la commission de considérer que la société pétitionnaire disposait d'un titre l'habilitant à solliciter une autorisation d'exploiter.

En second lieu, force est de relever que l'agrément de la Ville de Paris ne constituait un préalable à la réalisation de la promesse de vente que si cette réalisation intervenait avant la date du 12 mai 2007 (expiration d'une période de 15 ans à compter de l'achèvement de l'immeuble). A compter de cette date, l'agrément n'était plus nécessaire.

Dès lors que le délai de réalisation de la promesse de vente était fixé au 12 juin 2007, aucun agrément n'était alors plus nécessaire pour une mutation authentique intervenue entre le 12 mai et le 12 juin 2007.

L'agrément de la Ville de Paris préalable à la mutation n'était à tous égards pas nécessaire pour que la promesse de vente constitue au profit de son bénéficiaire un titre l'habilitant à solliciter une demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

Le moyen doit donc être rejeté.

4) Enfin, en quatrième et dernier lieu, l'association Sauvons Le Grand Ecran se prévaut d'erreurs de droit et d'appréciation dans l'examen de la demande d'autorisation.

Mais le moyen, quel que soit l'argument sur lequel il se fonde, est parfaitement inopérant, dans la mesure où chacune des constatations critiquées constitue une motivation surabondante de la décision d'autorisation, la commission étant tenue de délivrer celle-ci en l'absence de toute atteinte provoquée par le projet sur l'équilibre existant entre les différentes formes de commerce (jurisprudence précitée du Conseil d'Etat).

Il est constant en effet que la motivation qui n'est pas utile au prononcé d'une décision administrative ou d'un jugement, ou n'en est pas le support, est considérée comme surabondante, et rend inopérants les moyens dirigés à son encontre (CE 21 mars 2008, *M. Barbet et Direction régionale des affaires sanitaires et sociales*, n° 288.616 : "*que le requérant ne saurait, en tout état de cause, utilement contester l'affirmation du conseil*").

national de l'ordre selon laquelle il pouvait être sanctionné pour des faits non dénoncés dans la plainte, dès lors que cette motivation présente en l'espèce un caractère surabondant" ; CE 18 janvier 2006, O.F.P.R.A. et Galstian, n° 255.688).

En matière d'équipement commercial, il a été précédemment rappelé que la C.D.E.C. est tenue de délivrer l'autorisation d'exploiter sollicitée s'il est établi que la densité commerciale résultant du projet demeure inférieure aux moyennes départementale et nationale.

Dès lors, l'exposé des avantages de l'opération par la commission, alors même qu'elle constate que la densité commerciale dans la zone restera, après projet, inférieure à la moyenne parisienne, constitue une motivation surabondante qui rend inopérants les griefs formulés à son encontre.

Le moyen doit, de ce seul fait, être rejeté, et ce n'est qu'à titre purement informatif que la société T.H.I. pétitionnaire apportera les précisions qui suivent sur les deux critiques émises par l'association requérante.

Sur la mention, par la C.D.E.C., de l'existence d'une friche commerciale provoquée par la fermeture des cinémas, déjà, la critique est dépourvue de fondement et relève du procès d'intention : la commission s'est bornée à constater l'existence d'une friche commerciale à la date à laquelle elle s'est prononcée, et la requérante est bien incapable de démontrer que tel n'était pas le cas. Il n'appartenait pas, en revanche, à la commission, de rechercher quelle était l'origine de cette désaffectation du site : il incombe en effet seulement à la C.D.E.C. de déterminer si l'implantation d'une surface commerciale nouvelle est, ou non, de nature à affecter l'équilibre entre les différentes formes de commerce.

Sur le prétendu gaspillage des équipements commerciaux, ensuite, la prétendue erreur d'appréciation de la C.D.E.C. n'est, là encore, pas démontrée.

L'association requérante fonde son argumentation sur de simples affirmations ("*il est peu probable que de nouvelles enseignes d'équipement de la maison et de la personne, qui s'ajoutent aux nombreuses enseignes existantes (...) soient de nature attirer une clientèle nouvelle*") au seul prétexte de promouvoir l'implantation d'un projet cinématographique selon elle plus efficace dans la promotion du centre commercial.

La C.D.E.C. a considéré que le gaspillage des équipements commerciaux n'était pas établi en l'absence de surdensité commerciale, et n'a ainsi commis aucune erreur d'appréciation.

Le moyen sera, ici encore, rejeté.

* *

*

De ce qui précède, il résulte que les dernières écritures produites par l'association Sauvons Le Grand Ecran ne sont pas de nature à faire échec à l'exception d'irrecevabilité soulevée par la société TEYCPAC-H-ITALIE.

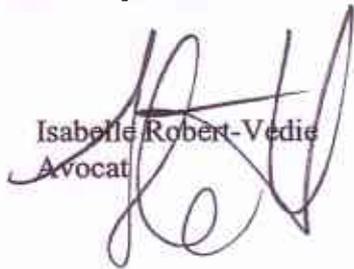
Subsidiairement, si la requête devait être déclarée recevable, elle sera nécessairement rejetée, aucun des moyens soulevés n'étant de nature à convaincre de l'illégalité de l'autorisation d'exploiter délivrée le 22 juin 2006.

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à produire, déduire ou suppléer au besoin d'office, l'exposante conclut de plus fort qu'il plaise au Tribunal administratif de Paris de :

- **DECLARER IRRECEVABLE** la requête de l'association Sauvons Le Grand Ecran ;
- Subsidiairement, la **REJETER** ;
- **CONDAMNER** l'association Sauvons Le Grand Ecran à lui verser la somme de 10.000 euros au titre de l'article L.761-1 du Code de justice administrative.

Paris, le 2 juillet 2008


Isabelle Robert-Vedie
Avocat


Emmanuel Guillini
Avocat, associé