

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PARIS**

N°0707270

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme Marie-Brigitte ANDREI et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Célérier
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Paris

M. Baronnet
Rapporteur public

(7ème Section - 1ère Chambre)

Audience du 30 avril 2009
Lecture du 14 mai 2009

68-03

Vu la requête sommaire, enregistrée le 7 mai 2007, et le mémoire complémentaire, enregistré le 16 juillet 2008, présentés pour Mme Marie-Brigitte ANDREI, demeurant 9 rue des Deux Avenues à Paris (75013), M. Patrick PAWELSKI, demeurant 22 rue des Cinq Diamants à Paris (75013) et l'ASSOCIATION SAUVONS LE GRAND ECRAN, représentée par son président en exercice, dont le siège est 33 avenue d'Italie à Paris (75013), par Me Poupot ; Mme ANDREI et autres demandent au Tribunal :

- d'annuler l'arrêté en date du 5 mars 2007 par lequel le maire de Paris a délivré un permis de construire à la société SAS Teycpac-H-Italie (THI), sur un terrain situé avenue d'Italie, place d'Italie, rue Bobillot et rue Vandrezanne à Paris 13, pour les travaux en vue du changement de destination de salles de cinéma en locaux commerciaux avec reconstruction de planchers (SHON créée : 2417 m2) ;
- de mettre à la charge conjointe et solidaire de l'Etat et de la société Teycpac-H-Italie (THI) une somme de 15 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
Vu la décision attaquée ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le règlement du plan local d'urbanisme de Paris ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 30 avril 2009 :

- le rapport de M. Célérier,
- les observations de Me Poupot pour Mme ANDREI et autres et de Me Tirard-Rouxel pour la Ville de Paris,
- les conclusions de M. Baronnet, rapporteur public,
- et les brèves observations de Me Poupot pour Mme ANDREI et autres ;

Considérant que, par arrêté en date du 5 mars 2007, le maire de Paris a délivré un permis de construire sur un terrain situé avenue d'Italie, place d'Italie, rue Bobillot et rue Vandrezanne à Paris 13, à la société SAS Teycpac-H-Italie (THI), pour des travaux en vue du changement de destination des salles de cinéma en locaux commerciaux avec reconstruction de planchers (SHON créée : 2417 m²) ;

Sur les conclusions à fin d'annulation du permis de construire et sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non recevoir opposée en défense :

Sur le moyen relatif à la compétence du signataire du permis de construire :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 2511-27 du code général des collectivités territoriales : « Le maire de la commune peut donner sous sa surveillance et sa responsabilité, par arrêté, délégation de signature au directeur général des services de la mairie et aux responsables de services communaux. » ; que l'arrêté du 1^{er} décembre 2006, modifiant les précédentes délégations de signature au sein de la direction de l'urbanisme, publié au bulletin officiel de la Ville de Paris du 12 décembre 2006 prévoit que la signature du maire de Paris est déléguée, à M. Ioannis Valougeorgis, architecte voyer en chef, remplaçant M. Guy Daniel, chef de la 5^e circonscription, composée des 5^e, 6^e, 13^e et 14^e arrondissements, notamment pour signer les permis de construire relevant du champ de compétence territoriale de la circonscription ; que la circonstance que M. Valougeorgis, chef d'une circonscription territoriale en matière d'urbanisme, couvrant plusieurs arrondissements, et à ce titre responsable d'un service communal au sens des dispositions précitées, ne possède que le grade d'architecte voyer en chef et non le grade supérieur d'architecte voyer général est sans incidence sur la légalité de la délégation de signature consentie à ce dernier ; que M. Valougeorgis avait donc compétence pour signer au nom du maire de Paris le permis de construire litigieux ;

Sur le moyen relatif à la justification par le demandeur d'un titre l'habilitant à construire :

Considérant qu'aux termes de l'article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme, alors en vigueur : « La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique... Lorsque la construction est subordonnée à une autorisation d'occupation du domaine public, l'autorisation est jointe à la demande de permis de construire. » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la société Financière Immobilière Caylon, propriétaire du complexe audiovisuel dénommé Grand Ecran à Paris 13^e, a autorisé, le 13 avril 2006, la société Europalaces, à déposer une demande de permis de construire en vue de transformer les cinémas en magasins d'équipement de la personne et d'équipement de la maison ; que la société Europalaces, titulaire d'un contrat de crédit-bail, passé avec la société Caylon, avec promesse de vente, d'une durée de 15 ans courant du 30 juin 1992, a, d'une part, signé, le 11 mai 2006, avec la société Teypac-H-Italie, une promesse unilatérale de vente, expirant le 12 juin 2007 et, d'autre part, autorisé, le 19 mai 2006, la société Teypac-H-Italie à déposer une demande de permis de construire aux fins précisées ci-dessus ;

Considérant qu'il n'appartenait pas au maire de Paris, saisi d'une demande de permis de construire, de remettre en cause les énonciations de ces actes, alors qu'il n'était saisi d'aucune contestation et que leur éventuelle nullité ne ressortait manifestement d'aucun élément qui lui avait été soumis ; qu'ainsi la société Teypac-H-Italie, bénéficiaire d'une promesse de vente de la société Europalaces, justifiait d'un titre l'habilitant à construire ; que, dans ces conditions, les requérants ne peuvent utilement se prévaloir, à l'encontre du permis de construire du 5 mars 2007, ni de ce que la société Europalaces n'était elle-même titulaire que d'une promesse de vente dont ils contestent la validité, ni que ce que le propriétaire n'aurait pas donné son accord au transfert de l'autorisation de construire ;

Sur le moyen tiré de la méconnaissance du cahier des charges de l'association foncière urbaine libre :

Considérant que l'association foncière urbaine libre de l'ensemble immobilier Grand Ecran a pour objet, notamment, l'application et le respect des dispositions du cahier des règles et servitudes d'usage et d'occupation régissant cet ensemble immobilier ; que ce cahier fixe des servitudes, résultant notamment de l'acte de cession par la Ville de Paris en 1988, dont celle d'obtenir l'agrément de la Ville de Paris à chaque mutation de la propriété ou de l'usage du complexe audiovisuel et de respecter l'affectation et l'utilisation de l'ensemble immobilier, sauf accord exprès de la Ville de Paris ;

Considérant, toutefois, que le cahier des charges de l'association foncière urbaine libre est un document de droit privé dont l'éventuelle méconnaissance est sans influence sur la légalité du permis de construire attaqué ; qu'en tout état de cause, il ressort des termes mêmes du cahier des charges que le changement d'affectation du complexe audiovisuel est soumis à l'accord de la Ville de Paris et non à celui de l'assemblée générale des copropriétaires, comme le prétendent les requérants ; que, d'ailleurs, la promesse de vente du 11 mai 2006 indique expressément qu'il n'y a pas lieu de solliciter un agrément préalable de l'association foncière urbaine libre Grand Ecran au titre de la réalisation de la promesse ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du cahier des charges de l'association foncière urbaine libre pour défaut d'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires doit être écarté ;

Sur le moyen tiré de la méconnaissance du cahier des charges pour l'exploitation du Grand Ecran :

Considérant que, par délibération du 21 octobre 1991, le Conseil de Paris a approuvé un nouveau cahier des charges pour l'exploitation Grand Ecran ; que ce cahier des charges fixe les conditions de l'exploitation cinématographique ; que son article 8 stipule que : « Les obligations du présent cahier des charges trouvent leur cause dans le caractère « d'équipement culturel » du complexe audiovisuel » ; que son article 9 stipule que : « A chaque mutation intéressant le

complexe audiovisuel (mutation de sa propriété ou 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 » ; que son article 10 stipule que : « En cas de manquement aux obligations du présent cahier des charges, la Ville de Paris pourra requérir du Tribunal compétent la résolution du titre constituant le support juridique de cette exploitation » ; qu'enfin son article 11 prévoit que la durée d'exploitation est limitée à 15 ans à dater de l'achèvement du bâtiment ;

Considérant qu'à supposer que l'article 9 du cahier des charges, approuvé par le conseil de Paris en 1991, et annexé à l'acte de cession de l'immeuble, par la SCI Italie Grand Ecran à la société financière immobilière Indosuez, ait un caractère réglementaire, la règle qu'il contient sur les conditions de la mutation de l'immeuble, alors même qu'elle a pour justification l'affectation de cet immeuble à un cinéma, n'est pas au nombre des règles d'urbanisme dont l'autorité qui délivre le permis de construire doit assurer le respect ; que les dispositions précitées de l'article 9 du cahier des charges subordonnaient la cession du crédit-bail ou du bail commercial, et les autres actes de mutation assimilables, à l'agrément de la Ville de Paris ; qu'ainsi cette disposition conditionnait la licéité des actes de cession et des baux, avec droit de résolution judiciaire, ainsi que le précisait expressément le cahier des charges ; que le respect de cette disposition a donc été assuré par la promesse de vente précitée du 11 mai 2006 qui rappelait que l'obligation d'agrément de la Ville de Paris sera caduque au 12 mai 2007, compte tenu de la fin de l'exploitation prévue par le cahier des charges et que, pendant le délai de validité de la promesse, fixé au 12 juin 2007, sa réalisation sera conditionnée par l'agrément de la Ville de Paris, si cette réalisation est requise avant la caducité de l'obligation d'agrément, ou par la caducité de l'obligation d'agrément ; que, dès lors, les requérants ne peuvent utilement se prévaloir des clauses de ce cahier des charges pour contester la légalité du permis de construire litigieux, d'ailleurs délivré par le maire de Paris au nom de la Ville, en se prévalant du fait que le conseil de Paris n'avait pas au préalable délibéré sur la mutation de l'usage de cet immeuble ; qu'il suit de là que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 9 du cahier des charges par le permis de construire en date du 5 mars 2007 doit être écarté ;

Sur le moyen tiré de la méconnaissance des règles applicables en matière de coefficient d'occupation des sols :

Considérant qu'aux termes de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, alors applicable : « La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction./ La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction : a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial... » ;

Considérant qu'aux termes de l'article UG.14.4 du plan local d'urbanisme de la Ville de Paris : « Dispositions particulières applicables aux terrains sur lesquels le C.O.S. global est dépassé par les constructions existantes : Dans les deux secteurs s'appliquent les dispositions de l'article L.123-1 § 5° du Code de l'urbanisme (règle dite "du C.O.S. de fait")./ Lorsque les S.H.O.N. de planchers dépassent sur le terrain la limite qu'autorise le C.O.S. global, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ou de corps de bâtiments peut être autorisé nonobstant les dispositions de l'article UG.14.3... Les conditions et limites que doivent respecter ces projets sont énoncées en UG.14.4.2 ci-après... UG.14.4.2 - Conditions et limites : Les projets doivent respecter l'ensemble des conditions et limites suivantes :... 5 - La S.H.O.N. résultant de la réalisation du projet ne peut être supérieure à la S.H.O.N. existant à la date du dépôt de la

demande de permis de construire. Toutefois, si une démolition autorisée a été achevée à une date ne remontant pas à plus de 3 ans à compter dudit dépôt, la surface à prendre en compte est la S.H.O.N. avant démolition. » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des tableaux des surfaces, de la notice de présentation du projet et des plans du sous-sol, que la surface hors oeuvre nette (SHON) finale résultant du projet est de 6 120 m², alors que la SHON existante était également de 6 120 m² ; que si la SHON créée est de 2 471 m², alors que la SHON démolie est de 2 108 m², une superficie de 363 m², correspondant à une SHON existante en sous-sols, est transformée en locaux techniques pour la mise en place des installations de désenfumage et deviendra une surface déductible en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ; que le total de la SHON créée est, ainsi, égale au total de la SHON démolie ou transformée en surface déductible ; que ces sous-sols comprenaient déjà des locaux techniques existants pour les salles de cinéma ; que ces locaux techniques seront agrandis et se distinguent clairement des surfaces situées aux mêmes niveaux et destinées aux activités commerciales ; qu'ainsi les sous-sols non aménageables pour les activités commerciales, visés par l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, ont été légalement déduits de la surface hors oeuvre nette ; que le projet respecte la limite de la SHON existante fixée par le plan local d'urbanisme ; que, dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance du plan local d'urbanisme doit être écarté ;

Sur le moyen tiré de la méconnaissance du plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France approuvé par arrêté interpréfectoral du 15 décembre 2000 :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. » ;

Considérant que si les requérants soutiennent que le permis de construire litigieux méconnaît les dispositions du plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France imposant une diminution du trafic automobile, une augmentation de l'usage des transports collectifs et une meilleure intégration des transports de marchandises, ce moyen est inopérant à l'encontre du permis de construire litigieux dès lors que le plan de déplacements urbains ne s'impose qu'au plan local d'urbanisme de Paris et non pas directement aux permis de construire ; que les requérants ne précisent pas quelle disposition du plan local d'urbanisme serait incompatible avec le plan de déplacement urbains ; qu'au demeurant le rapport de présentation du plan local d'urbanisme de Paris justifie de sa compatibilité avec les objectifs du plan de déplacements urbains ; que, dès lors, le moyen tiré de la méconnaissance du plan de déplacements urbains doit être écarté ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation du permis de construire du 5 mars 2007 doivent être rejetées ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la Ville de Paris et de la société Teypac-H-Italie, qui ne sont pas dans la présente instance les parties perdantes, la somme demandée par les requérants, au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ;



Considérant qu'en revanche il y a lieu, en l'espèce, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge conjointe et solidaire de Mme Marie-Brigitte ANDREI, de M. Patrick PAWELSKI et de l'ASSOCIATION SAUVONS LE GRAND ECRAN la somme de 2 000 euros demandée par la société Teycpac-H-Italie, au même titre ;

DECIDE :

Article 1er : La requête susvisée de Mme ANDREI et autres est rejetée.

Article 2 : Mme Marie-Brigitte ANDREI, M. Patrick PAWELSKI et l'ASSOCIATION SAUVONS LE GRAND ECRAN verseront, conjointement et solidairement, à la société Teycpac-H-Italie une somme de 2 000 (deux mille) euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme Marie-Brigitte ANDREI, à M. Patrick PAWELSKI, à l'ASSOCIATION SAUVONS LE GRAND ECRAN, à la Ville de Paris et à la société Teycpac-H-Italie.

Délibéré après l'audience du 30 avril 2009, à laquelle siégeaient :

Mme Vidard, présidente,
M. Célérier, premier conseiller,
M. Errera, conseiller.

Lu en audience publique le 14 mai 2009.

Le rapporteur

T. CELERIER

La présidente,

B. VIDARD

Le greffier,

H. de LASTELLE du PRE

La République mande et ordonne au préfet de Paris en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme
Le Greffier,

Mickaël VALLEE

