

*A mesdames et messieurs les
président et conseillers composant
le tribunal administratif de PARIS.*

Requête n° 0707270/7-1

MEMOIRE EN REPLIQUE

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

La société THI entend répondre au mémoire complémentaire déposé par les requérants le 16 juillet 2008, dans l'affaire en référence.

1 - SUR LE DEFAUT D'INTERET A AGIR DES REQUERANTS

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

Les requérants ne contestent ni qu'ils résident à 400 m au moins du terrain d'assiette du permis de construire litigieux ni qu'ils sont séparés de ce terrain par de grands ensembles de construction.

Ils soutiennent, néanmoins, qu'ils ont intérêt à agir, au motif qu'il s'agirait d'un projet « *de première ampleur* ».

Ceci n'est pas exact, le permis de construire litigieux ne porte, en effet, que sur des travaux d'aménagement intérieurs du bâtiment existant.

Il convient de rappeler que le Conseil d'Etat, dans son arrêt du 27 octobre 2006 précité (Dreyse, req. n° 286.569, mentionné aux tables du recueil Lebon) a jugé dépourvus d'intérêt à agir à l'encontre d'un permis de construire les requérants dont l'un résidait à 300 m du projet et dont il était séparé par des îlots urbains comprenant des immeubles de grande hauteur et des voies de circulation importantes, alors même que le projet litigieux était beaucoup plus important que le projet, objet de la présente espèce, puisqu'il consistait en la réalisation d'une vaste verrière en façade de la gare de Strasbourg.

En l'espèce, compte tenu de la distance importante séparant les résidences des requérants du projet (400 m) de la configuration des lieux et de ce que le projet ne consiste qu'en des travaux intérieurs, madame ANDREI et monsieur PAWELSKI n'ont pas intérêt à agir.

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

La société THII a exposé, dans son précédent mémoire, que l'association requérante dont l'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}* » n'avait pas intérêt à agir, dans la mesure où un tel objet n'avait pas de rapport avec l'urbanisme.

L'association requérante fait valoir que le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 5 décembre 1994, a jugé que le Syndicat Viticole de Peyssac-Leonian et l'association pour la

Sauvegarde des Graves de Bordeaux, justifiaient d'un intérêt à agir à l'encontre d'un permis de construire sur des terres viticoles, au motif que leur objet statutaire était notamment d'assurer la protection de terrains à vocation viticole.

Cet arrêt est dénué de pertinence en l'espèce, dans la mesure où la protection de terrains viticoles est un objectif d'ordre urbanistique, ce qui justifiait que, dans cette affaire, les requérants aient intérêt à agir à l'encontre d'un permis de construire sur ces terrains.

En revanche, le maintien de l'exploitation d'un cinéma n'est pas un objectif d'ordre urbanistique, le permis de construire étant étranger au maintien ou non d'une exploitation cinématographique.

D'ailleurs, contrairement à ce que semblent croire les requérants, ce n'est pas l'arrêté de permis de construire qui a mis fin à l'exploitation cinématographique de l'immeuble, cette exploitation ayant cessé depuis plusieurs années, le permis de construire simplement autorise la réalisation de travaux dans cet immeuble.

Dans son premier mémoire, la société THI a rappelé la jurisprudence selon laquelle les associations de défense de la laïcité ou de défense des consommateurs n'avaient pas intérêt à agir à l'encontre d'un permis de construire, au motif que de tels objectifs ne relevaient pas de l'urbanisme.

Il convient de préciser que, selon la jurisprudence, des atteintes à l'activité commerciale (CE, 13 mars 1987, société Albigeoise de Spectacles) ou à l'activité cynégétique (CE, 12 février 1990, Dansant, req. n° 85.657, explicité par les conclusions du commissaire du gouvernement, monsieur de la Verpillère, RFDA juillet/août 1992, sous l'arrêt CE, 8 juin 1990), de requérants ne leur confèrent pas non plus intérêt à agir à l'encontre d'un permis de construire.

De même, une atteinte à une activité cinématographique ou culturelle qui ne peut pas fonder un intérêt à agir à l'encontre d'un permis de construire.

En conséquence, la requête en annulation, en tant qu'elle est formée par l'association SAUVONS LE GRAND ECRAN, est irrecevable pour défaut d'intérêt à agir.

II - SUBSIDIAIREMENT, SUR LE FOND

1) Sur l'incompétence alléguée du signataire de l'arrêté de permis de construire

Les requérants ayant soutenu que le signataire de l'arrêté de permis de construire, monsieur VALOUGEORGIS, n'était pas compétent, la ville de Paris a produit l'arrêté

du 1^{er} décembre 2006 modifiant l'arrêté de délégation de signature du 25 avril 2002 (précédemment modifié à plusieurs reprises et, notamment, le 17 décembre 2004), disposant notamment qu'à compter du 1^{er} décembre 2006 est substitué à monsieur Guy DANIEL, monsieur VALOUGEORGIS pour la circonscription des 5^{ème}, 6^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements.

Les requérants indiquent que cette pièce ne permet pas de connaître le champ exact de la délégation de signature consentie à monsieur VALOUGEORGIS.

Est produit aux débats l'arrêté de délégation de signature du maire de Paris du 17 décembre 2004 selon lequel monsieur Guy DANIEL (qui a été remplacé par monsieur VALOUGEORGIS par l'arrêté du 1^{er} décembre 2006) a une délégation de signature, notamment, pour signer les arrêtés de permis de construire. **(pièce n° 2)**

Par ailleurs, les requérants indiquent que l'arrêté du 1^{er} décembre 2006 produit aux débats par la ville ne permet pas de s'assurer que monsieur VALOUGEORGIS est bien responsable d'un service communal.

Ce moyen est sans fondement.

Monsieur VALOUGEORGIS est architecte voyer en chef, ainsi qu'indiqué dans cet arrêté.

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

2.1 - Les requérants soutiennent que la société THI ne dispose pas d'un titre l'habilitant à déposer la demande de permis de construire, au motif qu'elle ne dispose pas d'un titre émanant directement de l'actuel propriétaire, la société FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON, mais seulement d'un titre (une promesse de vente) émanant de la société EUROPALACES, bénéficiaire d'un contrat de crédit-bail, la société EUROPALACES bénéficiant elle-même d'une autorisation donnée par la société FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON pour déposer la demande de permis de construire.

Ce moyen est sans fondement.

En effet, l'article R.421-1-1 ancien du code de l'urbanisme n'exige aucunement que le titre habilitant à construire émane directement du propriétaire du terrain.

Le titre habilitant à construire peut émaner d'une personne qui n'est pas le propriétaire mais qui bénéficie elle-même d'un titre l'habilitant à construire.

Ceci a été rappelé, en tant que de besoin, par le Conseil d'Etat dans son arrêt du 28 juillet 1995 (société Logi-Est, req. n° 112.775, mentionné aux tables du recueil Lebon) :

« Qu'en l'état du dossier..., la société Logilor, qui était titulaire d'une promesse de vente consentie par la commune... devait être regardée, en l'absence de toute contestation, comme titulaire d'un titre l'habilitant à construire ; que, dans ces conditions, les consorts ... ne peuvent utilement se prévaloir ni de ce que la commune n'aurait elle-même été titulaire que d'une promesse de vente dont ils contestaient la validité ni de ce que l'usufruitière du terrain n'aurait pas donné son consentement à cette promesse, pour prétendre que le permis... aurait été irrégulièrement accordé. »

En l'espèce, la promesse de vente consentie par la société EUROPALACES à la société THI a valablement habilité la société THI à demander la demande de permis de construire, dans la mesure où EUROPALACES bénéficie elle-même d'un titre émanant de la société FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON l'habilitant à déposer la demande de permis de construire, le titre d'EUROPALACES étant l'autorisation donnée par la société FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON à EUROPALACES de déposer la demande de permis de construire.

2.2 - Les requérants soutiennent, par ailleurs, que la promesse de vente consentie par EUROPALACES à THI ne pourrait constituer un titre habilitant ce dernier à construire, dans la mesure où le contrat de crédit-bail consenti par le propriétaire à EUROPALACES aurait expiré, selon eux, le 24 octobre 2006, avant la date de délivrance du permis de construire litigieux.

Ce moyen est également sans fondement.

Tout d'abord, dès lors que la société FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON a autorisé la société EUROPALACES à déposer la demande de permis de construire, EUROPALACES dispose bien d'un titre l'habilitant à construire (qui lui permet d'habiliter la société THI à déposer la demande de permis de construire), même si le contrat de crédit-bail avait été caduc (CAA Paris, 18 octobre 2001, req. n° 99PA04126).

Dans cet arrêt, la cour administrative d'appel de Paris a en effet jugé ce qui suit :

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que Melle ..., a autorisé la S.C.I ... à déposer une demande de permis de construire, autorisation figurant dans le dossier transmis à la commune par la société ; qu'ainsi, et sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la question de savoir si la promesse de vente dudit terrain... était

toujours valable à la date de délivrance du permis de construire, la S.C.I... doit être regardée comme justifiant à cette date d'un titre l'habilitant à construire. »

En tout état de cause, à la date de délivrance du permis de construire (le 5 mars 2007), le crédit bail n'était pas caduc.

En effet, le contrat de crédit bail du 24 octobre 1991 a été conclu pour une durée de 15 ans, non pas à compter de sa signature (contrairement à ce que semblent croire les requérants), mais à compter de la fin du semestre civil au cours duquel le procès-verbal de réception des travaux d'aménagement des locaux aura été signé (**pièce n° 3**)

Le procès-verbal de réception de ces travaux ayant été signé le 26 mai 1992 (**pièce n° 4**), la date d'expiration du contrat de crédit bail est le 30 juin 2007.

2.3 - Enfin, les requérants soutiennent que l'acte notarié du 11 mai 2006 conclu entre EUROPALACES et la société THI, qui modifie la promesse de vente du 28 octobre 2004, serait nul par application de l'article 1589-2 du code civil, au motif qu'elle n'a pas été enregistrée.

Ce moyen est sans aucun fondement, dès lors que l'article 1589-2 du code civil n'impose l'enregistrement que des actes sous seing privé et non pas des actes authentiques comme cet article l'indique expressément.

Or, l'acte du 11 mai 2006 est un acte authentique.

3) Sur le défaut d'autorisation préalable de l'AFUL

Les requérants indiquent que la délivrance du permis de construire aurait dû être précédée de l'autorisation de l'AFUL ITALIE GRAND ECRAN, au motif que le projet bouleverserait la situation de l'ensemble des propriétaires réunis au sein de cette AFUL.

Or, les requérants n'indiquent pas quelle serait la disposition des statuts de l'AFUL ou du cahier des règles et servitudes d'usage d'occupation, en vertu de laquelle une autorisation aurait été nécessaire.

C'est qu'en effet il n'existe aucune disposition imposant une telle autorisation.

4) Sur la violation alléguée de l'article 9 du cahier des charges adopté par délibération du conseil de Paris du 21 octobre 1991

L'article 9 de ce cahier des charges adopté le 21 octobre 1991 par le conseil de Paris dispose ce qui suit :

« 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 mutation interne au groupe GAUMONT... »

Les requérants soutiennent qu'en application de l'article 9 de ce cahier des charges, l'arrêté de permis de construire aurait dû être précédé d'un agrément de la ville de Paris.

Ce moyen est sans fondement.

4.1 - Tout d'abord, contrairement à ce que soutiennent les requérants, ce cahier des charges n'a pas de valeur réglementaire.

Le seul fait qu'il ait été adopté par le conseil de Paris ne suffit pas à lui conférer un caractère réglementaire.

Il est bien évident que tous les contrats conclus par la ville de Paris sont signés par celle-ci, sans que cela leur confère un quelconque caractère réglementaire.

Seuls les cahiers des charges approuvés par l'administration et prévus par une loi ou un règlement peuvent avoir un caractère réglementaire (tels que par exemple les cahiers des charges de cession de terrain à l'intérieur d'une ZAC approuvés par l'administration, prévus par l'article L.311-6 du code de l'urbanisme).

De même que le cahier des charges d'origine (qui était annexé à l'acte de vente du 20 décembre 1988 conclu entre la ville et la SCI ITALIE GRAND ECRAN), le cahier des charges du 21 octobre 1991 (qui se substitue au premier cahier des charges et a été approuvé en même temps que l'autorisation donnée par la ville à la SCI ITALIE GRAND ECRAN de céder l'ensemble immobilier litigieux) n'a qu'une valeur contractuelle.

En conséquence, le respect de ce document n'est pas sanctionné par le permis de construire.

4.2 - En tout état de cause, contrairement à ce que soutiennent les requérants, ce cahier des charges, et notamment son article 9, est parfaitement respecté.

En effet, l'article 9 de ce cahier des charges ne prévoit d'agrément qu'en cas de mutation de la propriété de l'immeuble (c'est-à-dire en cas de vente de celui-ci) ou en cas de mutation de son usage, ce qui signifie, ainsi qu'indiqué précisément dans cet article, la cession du crédit-bail ou la cession du bail commercial qui interviendrait dans un délai de 15 ans à compter de l'achèvement du bâtiment, à savoir avant le 12 mai 2007.

Cette disposition n'impose pas l'obtention d'un quelconque agrément pour le dépôt d'une demande de permis de construire.

Le dépôt ou la délivrance du permis de construire n'opère en effet aucune mutation, que ce soit de propriété ou d'usage et ne nécessite donc aucun agrément.

Etant précisé qu'ainsi qu'il est rappelé dans l'acte du 11 mai 2006 (pièce adverse n° 7, page 8), la réalisation de la promesse de vente, c'est-à-dire la vente, devra intervenir soit postérieurement au 12 mai 2007, soit, si elle intervenait avant, être précédée d'un agrément.

5) La violation alléguée de l'article UG14-4 du règlement du PLU

Les requérants soutiennent, enfin, que la SHON projetée serait supérieure à la SHON existante, dès lors que si les surfaces de SHON créées sont compensées par la transformation de SHON existante en SHOB en sous-sol, du fait d'une transformation de ces surfaces en locaux techniques, « *il ne ressort pas cependant des pièces du dossier que ces locaux techniques puissent échapper à la qualification de SHON* ».

Ce moyen est sans fondement, dès lors que les locaux techniques situés en sous-sol ne constituent pas de la SHON, en application de l'article R.112-2-a du code de l'urbanisme.

PAR CES MOTIFS

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

La SAS TEYCPAC-H-ITALIE demande qu'il plaise au tribunal de bien vouloir lui adjuger le bénéfice de ses précédentes écritures et y ajoutant :

- condamner in solidum les requérants à lui verser la somme de 15.000 € au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Fait à PARIS, le 22 octobre 2008



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

PRODUCTION :

- 2) Arrêté municipal du 17 décembre 2004
- 3) Extrait du contrat de crédit-bail du 24 octobre 1991
- 4) Procès-verbal de réception du 26 mai 1992