

**Loïc POUPOT
Avocat**

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS

NOUVELLES OBSERVATIONS EN DEMANDE N°1

POUR :

- **L'association « SAUVONS LE GRAND ECRAN »,**
- **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

*
* * *

Les requérants entendent répondre par les présentes au mémoire en réplique déposé la SAS TEYCPAC-H-Italie le 23 octobre 2008 et soulever un nouveau moyen d'annulation à l'encontre du permis de construire litigieux, tiré de l'incompatibilité avec le plan de déplacements urbains.

SUR LE MEMOIRE EN REPLIQUE DE LA SOCIETE THI

a) Concernant l'intérêt à agir des requérants.

I.- Pour contester l'intérêt à agir de Madame ANDREI et de Monsieur PAWELSKI, la société THI n'hésite pas à affirmer que le permis de construire litigieux ne porterait que « *sur des travaux d'aménagement intérieurs du bâtiment existant* ».

Cette argumentation ne peut être suivie.

Si la thèse du pétitionnaire était fondée, la délivrance d'un permis de construire n'aurait d'ailleurs pas été requise.

Le permis porte en réalité sur un « *changement de destination de salles de cinéma en locaux commerciaux* », comme le relève expressément le quatrième visa de la décision contestée. Il conduit donc à la disparition d'un équipement culturel de premier plan, sans équivalent dans tout le Sud-Est parisien, et même francilien.

Les requérants maintiennent par conséquent que le permis litigieux porte sur un projet de première ampleur, dont l'impact ne peut être limité aux seuls riverains directs, à l'encontre duquel ils justifient manifestement d'un intérêt leur donnant qualité pour en demander l'annulation.

II.- S'agissant de l'intérêt à agir de l'association « Sauvons Le Grand Ecran », c'est également en vain que la société THI soutient que le permis de construire autoriserait simplement la réalisation de travaux dans l'immeuble dépourvu d'incidence sur l'exploitation cinématographique.

Il est constant que, par les transformations qu'ils impliquent (destruction du plancher des salles de projection, création de nouvelles cloisons...), les travaux autorisés rendront impossible toute reprise d'une exploitation cinématographique dans l'ensemble immobilier.

Il est ainsi vérifié qu'en autorisant un changement de destination du bâtiment présentant un caractère irréversible, le permis de construire litigieux porte directement atteinte aux intérêts que l'association s'est donnée pour mission de défendre, à savoir « *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}* ».

Le Tribunal pourra, en outre, constater que la société THI n'a aucun argument à opposer à l'analogie proposée dans le mémoire complémentaire des requérants avec la solution retenue par la Cour administrative d'appel de Bordeaux s'agissant de l'intérêt à agir du comité de défense contre l'entrepôt de produits chimiques à Cestas à l'encontre d'un permis autorisant la construction d'un tel entrepôt (CAA Bordeaux 3 février 1997, n°93BX01162).

En ce qui concerne l'arrêt *Syndicat viticole de Pessac-Léognan et autres*, invoqué lui aussi dans le mémoire complémentaire, la société THI en est réduite à prétendre que la protection de terrains viticoles serait un objectif d'ordre urbanistique alors que ce ne serait pas le cas du maintien de l'exploitation d'un cinéma. Mais les deux hypothèses concernent le maintien de la destination préexistante d'un immeuble (terrain ou bâtiment). Une association se donnant pour objet de défendre le maintien de cette destination a nécessairement intérêt à agir à l'encontre d'un permis de construire autorisant expressément un changement de destination.

Le rejet des fins de non recevoir soulevées par la société THI reste certain.

b) Concernant l'incompétence du signataire du permis de construire.

III.- Pour tenter d'écarter ce premier moyen d'annulation, la société THI produit un arrêté du maire de Paris du 17 décembre 2004 accordant une délégation de signature à Monsieur DANIEL, remplacé ultérieurement par Monsieur VALOUGEORGIS, pour délivrer des permis de construire dans la 5^e circonscription comprenant notamment le 13^e arrondissement.

Cependant, il n'est toujours pas démontré en quoi le grade d'architecte voyer en chef détenu par Monsieur VALOUGEORGIS, signataire du permis de construire litigieux, suffirait à lui conférer la qualité de responsable d'un service communal au sens de l'article L. 2511-27 du code général des collectivités territoriales.

Le statut particulier de ce corps, qui semble propre à la commune de Paris, précise en ses articles 1 et 2 :

« Article premier. - Le corps des architectes - voyers de la commune de Paris est classé dans la catégorie A mentionnée à l'article 5 de la loi du 26 janvier 1984, modifiée, susvisée.

Ce corps comporte les trois grades suivants :

- architecte-voyer général : trois échelons,*
- architecte-voyer en chef : sept échelons,*
- architecte-voyer : dix échelons.*

(...)

Art. 2. - Les architectes voyers concourent à la conception et à la mise en œuvre des décisions municipales et départementales relatives notamment à l'aménagement, au développement durable et à l'urbanisme, à la construction et à l'architecture, au patrimoine et à la culture, à l'habitat et au logement, à l'environnement et à l'espace public, à la coopération et à la gestion territoriale.

Ils sont, notamment, chargés de missions de conseil, de conception et de maîtrise d'œuvre.

Les architectes-voyers généraux assurent la responsabilité d'unités administratives ou exercent des missions d'expertise de haut niveau auprès d'un directeur ».

(nouvelle production n°1)

Ce n'est donc que pour le grade des architectes-voyers généraux, hiérarchiquement supérieur à celui des architectes-voyers en chef, qu'est prévue la responsabilité d'une unité administrative. Dans ces conditions, la qualité de responsable d'un service communal au sens de l'article L. 2511-27 du code général des collectivités territoriales ne semble concevable que pour les architectes-voyers généraux.

Par conséquent, les requérants maintiennent le moyen d'annulation tiré de l'incompétence du signataire de la décision attaquée, la délégation de signature consentie à Monsieur VALOUGEORGIS ne pouvant être régulière au regard des dispositions impératives de l'article L. 2511-27 du code général des collectivités territoriales.

c) Concernant l'absence de titre habilitant à construire.

IV.- En réponse à ce deuxième moyen d'annulation, la société THI soutient que la promesse de vente que lui a consentie la société EUROPALACES, bénéficiant elle-même d'une autorisation délivrée par le propriétaire de l'immeuble, la société FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON, suffisait à lui conférer un titre habilitant à construire au sens de l'ancien article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme.

Cette argumentation ne peut une nouvelle fois être suivie.

IV.1. Tout d'abord, l'autorisation délivrée *intuitu personae* par la société FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON autorisait la société EUROPALACES et elle seule à déposer une demande de permis de construire pour réaliser des travaux sur le terrain d'assiette du projet.

Le bénéfice de cette autorisation ne pouvait être transféré à un tiers au moyen d'une promesse de vente par la société EUROPALACES, ne disposant d'aucun droit de propriété sur l'immeuble, sauf à ce que la société FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON intervienne à cette promesse ou qu'elle la ratifie, ce qui n'a pas été le cas.

Par conséquent, si la société EUROPALACES bénéficiait d'un titre l'habilitant à construire, ce titre ne pouvait, en revanche, profiter à la société THI, contrairement à ce qu'elle affirme.

Le Tribunal ne manquera pas de relever que l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris que la société THI croit pouvoir invoquer au soutien de sa thèse (CAA Paris 18 octobre 2001, n° 99PA04126) ne traite pas d'un cas de figure comparable puisqu'il se rapporte à une hypothèse dans laquelle le pétitionnaire était le bénéficiaire direct de l'autorisation donnée par le propriétaire de l'immeuble.

En l'espèce, la société THI, pétitionnaire, n'étant pas le bénéficiaire de l'autorisation délivrée par la société FINANCIERE IMMOBILIERE CALYON, elle ne pouvait se prévaloir utilement de la promesse de vente consentie par la société EUROPALACES qui elle-même ne bénéficiait pas d'un titre lui permettant d'habiliter un tiers à construire.

La méconnaissance de l'ancien article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme reste certaine.

IV.2. Et le fait que la société EUROPALACES ait la qualité de crédit-preneur de l'immeuble ne change rien à l'analyse.

Aux termes de l'article 2 du nouveau cahier des charges « *pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel Grand Ecran* » édicté par le Conseil de Paris, siégeant en formation de conseil municipal, le 21 octobre 1991 (*production n° 4 jointe au mémoire complémentaire*), la société crédit-preneur (la société GAUMONT, au droit de laquelle vient désormais la société EUROPALACES) ne pouvait en effet devenir propriétaire que « *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 ». Ledit cahier des charges imposait, notamment, en son article 5 un certain nombre d'engagements de programmation en ce qui concerne les projections de films.

Or, il est constant qu'à la date de délivrance du permis de construire, le complexe cinématographique n'était plus exploité par la société EUROPALACES depuis près de 15 mois. Il est donc certain que cette société ne respectait pas le cahier des charges. Dans ces conditions, elle n'était pas en droit de lever l'option d'achat prévue par le crédit-bail. Elle n'avait par conséquent aucune vocation à devenir propriétaire de l'immeuble objet du permis de construire à la date de délivrance de ce dernier et elle ne pouvait valablement consentir une promesse de vente sur cet immeuble.

Le maire de Paris avait nécessairement conscience de cette situation. Il lui appartenait donc, en toute hypothèse, de relever l'absence de titre habilitant la société THI à construire.

L'annulation reste également encourue de ce chef.

c) Concernant le défaut d'autorisation préalable de l'AFUL « Italie Grand Ecran ».

V.- Les requérants ont pu se procurer les statuts de l'AFUL (*nouvelle production n°2*, p. 30 à 48). Il ressort de son article 4 que l'association s'est notamment donnée pour objet « *l'application et le respect du cahier des règles et servitudes d'usage et d'occupation* » (p. 31).

Ce cahier des règles et servitudes d'usage et d'occupation (*nouvelle production n°2*, p. 6 à 29) précise qu'il a pour objet de « *fixer les règles et servitudes imposées dans l'ensemble immobilier* » et qu'il est « *opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un bien immobilier dans l'ensemble* » (p. 6).

S'agissant des servitudes, le cahier énonce que « *les requérants déclarent que l'ensemble immobilier est grevé de diverses servitudes, charges et obligations résultant (...) de l'acte d'acquisition de la ville de Paris des 20 et 21 décembre 1988* » (p. 7 et 10), dont celles relatives, d'une part, à l'obligation de requérir l'agrément de la ville de Paris à chaque mutation de propriété ou d'usage intéressant le complexe audiovisuel « *pendant un délai d'au moins vingt ans à*

compter de l'achèvement » (p. 13) et, d'autre part, à l'obligation de respecter l'affectation et l'utilisation de l'ensemble immobilier à édifier telles qu'elles résultent du dossier de demande de permis de construire (p. 14).

Le contrôle du respect de ces obligations entraine donc dans le champ de compétence statutaire de l'AFUL « Italie Grand Ecran ».

Par conséquent, la demande de permis de construire de la société THI, portant sur un changement de destination du complexe audiovisuel, aurait dû être préalablement soumis à une délibération de l'AFUL.

Il est constant qu'elle ne l'a pas été, ce qui aurait dû conduire le maire de Paris, qui n'ignorait pas l'existence de l'AFUL et son objet, à rejeter la demande dont il était saisi, à l'instar des solutions retenues par la jurisprudence en cas d'absence d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires lorsque celle-ci est requise (CE 28 juillet 1993, *SCI « Atrium Golfe de Saint-Tropez* », n° 101621, mentionné aux Tables ; 22 janvier 1993, *Madame Sauvant*, n° 127088, mentionné aux Tables).

L'annulation s'impose de ce chef supplémentaire.

c) Concernant la méconnaissance de l'article 9 du cahier des charges pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel Grand Ecran.

VI.- La société THI répond à ce moyen d'annulation, qui est naturellement le plus important aux yeux des requérants, que le cahier des charges dont la méconnaissance est invoquée aurait une valeur purement contractuelle et non réglementaire et, qu'en toute hypothèse, le permis de construire litigieux ne caractériserait pas un changement de mutation au sens de l'article 9 de ce cahier des charges.

Le Tribunal écartera sans hésitation ces deux arguments.

VI.1. Il est, tout d'abord, certain que le cahier des charges adopté par la délibération D. 1764 du 21 octobre 1991 du Conseil de Paris siégeant en formation de conseil municipal revêt un caractère réglementaire.

La thèse contraire défendue par la société THI, selon laquelle il aurait une valeur purement contractuelle est, en réalité, intenable.

Le nouveau cahier des charges pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel Grand Ecran a été adopté par la ville de Paris à l'occasion d'une délibération autorisant la SCI « Italie Grand Ecran » à céder à la société « Financière immobilière Indosuez » ledit complexe audiovisuel, cette dernière société étant elle-même autorisée à en confier l'exploitation à la société Gaumont aux conditions prévues par le nouveau cahier des charges (*voir production n°4 jointe au mémoire complémentaire des requérants*). Il est constant que la ville de Paris n'avait plus, à cette date, de relation contractuelle avec la SCI « Italie Grand Ecran » et qu'elle n'en a jamais eu avec les sociétés « Financière immobilière Indosuez » et Gaumont. Il est donc certain qu'elle ne pouvait intervenir en qualité de partie à un contrat.

Comme il a été expliqué dans le mémoire complémentaire, en édictant le premier cahier des charges de 1987-1988, la ville de Paris a usé de sa clause générale de compétence pour ériger l'exploitation du complexe audiovisuel en un service public culturel local, ou, à tout le moins, encadrer étroitement cette activité revêtant un intérêt communal incontestable. En modifiant ce cahier des charges, la ville de Paris est intervenue encore plus clairement en sa qualité d'autorité administrative locale usant de ses prérogatives de puissance publique et de sa clause générale de compétence, et non en qualité de partie à un contrat. Et comme toute mesure d'organisation d'un service public, ce cahier des charges revêt nécessairement un caractère réglementaire.

C'est, d'ailleurs, la seule analyse qui puisse expliquer que le respect du cahier des charges s'impose *erga omnes*, à tous les acquéreurs successifs du lot n° 31 (ex - lot 23) de l'ensemble immobilier « Italie Vandrezanne ».

Et l'article 8, relatif à la « *nature juridique du présent cahier des charges* » confirme, si besoin était que « *les obligations du présent cahier des charges trouvent leur cause dans le caractère « d'équipement culturel » du complexe audiovisuel* ».

VI.2. En outre, il est erroné d'affirmer, comme le fait la société THI, que le permis de construire litigieux n'entraînerait pas une mutation d'usage du complexe audiovisuel. Dès lors que ce permis de construire porte expressément sur un changement de destination, la mutation d'usage ne peut être sérieusement contestée.

Et la mutation d'usage au sens de l'article 9 du cahier des charges ne peut se limiter à la seule hypothèse d'une cession de crédit-bail ou de bail commercial, contrairement à ce que soutient la société THI. Comme il vient d'être rappelé, l'obligation d'agrément préalable de la ville de Paris trouve sa cause, à l'instar des autres obligations du cahier des charges, dans « *le caractère « d'équipement culturel » du complexe audiovisuel* ». Cet agrément a donc pour vocation première d'assurer le maintien du caractère d'équipement culturel.

Dès lors que le permis de construire contesté a pour objet et pour effet de mettre définitivement fin à ce caractère, une telle opération ne pouvait se concevoir sans l'autorisation préalable du conseil municipal.

L'annulation est là encore certaine.

d) Concernant la méconnaissance de l'article UG 14 du plan local d'urbanisme.

VII.- Ni la ville de Paris, ni la société THI n'apportent d'éléments permettant de vérifier si les 363 m² de locaux techniques créés en sous-sol peuvent s'analyser comme une transformation de SHON en SHOB déductible.

La société THI invoque les dispositions de l'article R. 112-2, a), du code de l'urbanisme, selon lesquelles « *la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction (...) des surfaces de plancher hors oeuvre ... des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial* ».

En l'état de l'instruction, il n'est pas possible de savoir si les 363 m² de locaux techniques deviendront effectivement non aménageables pour une activité à caractère industriel ou commercial. Il est cependant permis d'en douter puisqu'il n'est pas contesté que cette surface est actuellement comprise dans la SHON et qu'elle est donc affectée à une telle activité.

Le Tribunal pourra, en outre, constater que la notice de présentation du projet jointe à la demande de permis de construire se bornait à faire état de « *locaux techniques divers* » aux niveaux NGF 52.95 et 57.51, sans plus de précision (*nouvelle production n° 3, point 3*) et que le tableau des surfaces indique seulement, dans un Nota Bene 1, que ces locaux techniques « *seront utilisés pour la mise en place des diverses installations de désenfumage* » (*production n° 9 jointe au mémoire complémentaire, p. 6*).

Sauf à ce que les défendeurs produisent les éléments propres à établir le bien-fondé de leur thèse, ce moyen d'annulation ne pourra donc, lui non plus, être écarté.

SUR LE NOUVEAU MOYEN D'ANNULATION : l'incompatibilité avec le plan de déplacements urbains.

VIII.- Aux termes du pénultième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le plan de déplacements urbains régi par les articles 28 et suivants de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Comme l'a rappelé la préfecture de Paris dans le cadre du dossier CDEC (nouvelle production n°4), le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 15 décembre 2000, impose une diminution du trafic automobile et une augmentation de l'usage des transports collectifs, avec comme objectif pour Paris d'obtenir une réduction de 5 % de la circulation automobile et une meilleure intégration des transports de marchandises.

Le permis de construire litigieux méconnaît directement ces objectifs. En autorisant la transformation d'un complexe cinématographique en commerces, il favorise nécessairement une augmentation des déplacements automobiles et des transports de marchandises.

Il est rare, en effet, que les usagers utilisent leur véhicule pour se rendre au cinéma, d'autant que le Grand Ecran est très bien desservi par les transports en commun. En revanche, dans le cas de commerces, les clients sont tentés de recourir à leur véhicule pour pouvoir ramener à leur domicile des achats volumineux. Ce sera le cas, notamment, pour l'enseigne Habitat qui devrait occuper le plus grand des locaux commerciaux que la société THI a été autorisée à créer en lieu et place du Grand Ecran.

En outre, l'acheminement des marchandises jusqu'aux commerces nécessite une fréquence de livraisons par camions sans commune mesure avec celles qui peuvent être générées par un complexe cinématographique.

Le rapport d'instruction de la CDEC (nouvelle production n°5, p. 3-4) fait ainsi état de 4,5 livraisons par semaine par camions de 13 tonnes pour l'enseigne Habitat, de 5 livraisons par semaine par camions pour l'enseigne H & M et de livraisons supplémentaires par camionnettes pour les boutiques 3 et 4.

En ce qu'il permet la réalisation d'un tel projet, le plan local d'urbanisme de la ville de Paris apparaît donc incompatible avec le plan de déplacements urbains de la région Ile de France et cette incompatibilité entache d'illégalité, par voie de conséquence, le permis de construire.

L'annulation est définitivement acquise.

IX.- Enfin, les requérants produisent à toutes fins utiles l'acte de vente du 20 décembre 1988 conclu entre la ville de Paris et la SCI « ITALIE GRAND ECRAN » (nouvelle production n°6), dont la communication avait été initialement demandée le 7 juillet 2008 et qui ne leur a été transmis que le 17 décembre 2008 par la ville de Paris (nouvelle production n°7) après un courrier de relance et une saisine de la Commission d'accès aux documents administratifs.

Les obligations imposées par cet acte à l'exploitant du complexe cinématographique, qui étaient rappelées dans la promesse de vente conclue le 28 octobre 2004 entre EUROPALACES et la SCI FONCIERE TEYCPAC, ont déjà été mentionnées dans le mémoire complémentaire des requérants (p. 3 dudit mémoire).

*
* *

PAR CES MOTIFS, et tous autres, à produire, déduire ou suppléer, même d'office, les requérants persistent avec confiance dans les fins de leurs précédentes conclusions.

Loïc POUPOT
Avocat au Barreau de Paris

NOUVELLES PRODUCTIONS :

1. Délibération n° 2006 DRH 36-1° du Conseil de Paris siégeant en formation de conseil municipal, en date des 10 et 11 juillet 2006, adoptant le statut particulier applicable au corps des architectes-voyers de la Commune de Paris (extraits) ;
2. Acte notarié en date du 10 juillet 1989 portant cahier des règles et servitudes d'usage et d'occupation et statuts d'association foncière de l'ensemble immobilier Grand Ecran (extraits) ;
3. Notice de présentation du projet jointe à la demande de permis de construire ;

4. Courrier adressé par la Préfecture de Paris à la société THI le 10 mai 2006 l'informant de l'enregistrement de son dossier auprès de la CDEC ;
5. Rapport d'instruction établi le 12 juin 2006 par la DRCCRF dans le cadre du dossier CDEC ;
6. Acte de vente conclu le 20 décembre 1988 entre la Ville de Paris et la SCI « ITALIE GRAND ECRAN » ;
7. Lettre d'envoi de ce document par la Ville de Paris, en date du 17 décembre 2008.