

# **TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE**

**PARIS**

## **RECOURS & MEMOIRE**

### **POUR**

L'association ACCOMPLIR, dont le siège est 49, rue Saint-Denis à Paris (75001), représentée par son Président en exercice, Monsieur Gilles POURBAIX

assistée de Me Cyril LAROCHE  
Avocat à la Cour de Paris  
44 Boulevard Raspail 75007 Paris  
Tél. : 01.42.22.49.50  
Fax : 01.45.44.07.62

### **CONTRE**

La décision du Secrétaire général délégué de la Ville de Paris de signer le 18 novembre 2010 un protocole conclu entre la Ville de Paris et la Société civile du Forum des Halles de Paris relatif à l'opération de réaménagement du quartier des Halles

Une délibération n° 2010 DU 49 – SG 95 – 1° du Conseil municipal de la Ville de Paris des 15 et 16 novembre 2010 relative au réaménagement du quartier des Halles

## FAITS

1 – Par des délibérations en date des 24 octobre 1968 et 11 juillet 1969, le Conseil municipal de la Ville de Paris (ci-après « *le Conseil de Paris* ») a décidé d'entreprendre une vaste opération d'urbanisme dans le quartier des Halles sis dans le premier arrondissement à Paris.

Par une délibération du 29 octobre 1970, le Conseil de Paris a concédé à la société d'économie mixte de rénovation et de restauration du secteur des Halles (ci-après « *la SEMAH* ») la réalisation de cette opération dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée dont il a approuvé le projet de création par une délibération du même jour et qui a été créée par arrêté du Ministre de l'équipement et du logement du 23 mars 1971.

Cette zone d'aménagement concertée couvrait les deux périmètres suivants d'une surface totale de 14,8 hectares :

- le « *secteur Est* » relatif au quartier Beaubourg ;
- le « *secteur Ouest* » qui concernait un volume souterrain dit « Forum des Halles » et une opération en surface consistant principalement dans la création du Jardin des Halles.

Le Forum des Halles a été divisé en trois sous-secteurs :

- le sous-secteur dit « *Substratum Forum* » correspondant au sous-sol de l'ancien Forum ;
- le sous-secteur dit « *Superstructures* » correspondant aux bâtiments construits en superstructure, au jardin et aux voies publiques ;
- le sous-secteur dit « *Bourse Saint-Eustache* » comprenant le nouveau Forum.

Le Forum des Halles a fait l'objet d'une division en volumes.

2 – Le 22 juillet 1976, la SEMAH a conclu avec la Société civile du Forum des Halles de Paris (ci-après « *la SCFHP* »), à ce jour filiale des sociétés Unibail-Rodamco et Axa, un bail à construction qui devrait expirer le 31 décembre 2045 ayant pour objet la construction, l'entretien et l'exploitation d'espaces consacrés à des activités commerciales ou de loisirs dans l'ancien Forum.

Le même jour, la SEMAH a conclu avec la SCFHP un deuxième bail à construction qui devrait expirer le 31 décembre 2020 ayant pour objet la construction, l'entretien et l'exploitation des parkings Rambuteau et Berger dans l'ancien Forum d'une capacité totale de 1.650 places.

Le 29 novembre 1985, la SEMAH et la SCFHP ont conclu un troisième bail à construction dont la date d'expiration a été fixée au 31 décembre 2055 qui avait pour objet la construction, l'entretien et l'exploitation d'espaces consacrés à des activités commerciales dans le nouveau Forum.

Les 25 et 26 mars 1986, la SEMAH et la SCFHP ont conclu un quatrième bail à construction qui doit arriver à échéance le 31 décembre 2055 et qui a pour objet la construction, l'entretien et l'exploitation de locaux à usage de salles de cinéma et de commerces concernant des volumes du nouveau Forum dont l'Etat est propriétaire et pour lesquels la SEMAH disposait de droits immobiliers en application d'un bail emphytéotique conclu avec ce dernier le 27 décembre 1985.

Depuis le 5 juillet 2000, la SCFHP serait également preneuse d'un bail emphytéotique consenti initialement par la SEMAH à la société CEVO INVEST / KTT le 22 décembre 1987 qui porterait sur des volumes à usage de salles de cinéma dans le nouveau Forum et qui devrait expirer le 31 décembre 2055.

3 – L'opération de réaménagement du quartier des Halles lancée en 1968 s'est étendue sur une superficie de plus de huit hectares et sur plus de sept niveaux de planchers.

Une gare dans laquelle trois lignes de RER et cinq lignes de métro s'interconnectent a été construite dans les sous-sols du Forum. Il s'agit de l'une des plus grandes gares d'Europe par le nombre quotidien de trains et de voyageurs en circulation.

Des équipements publics à caractère sportif et culturel ont été installés.

Un jardin d'une superficie de plus de quatre hectares a été créé.

60.000 m<sup>2</sup> de commerces et les parkings Rambuteau et Berger ont été construits et sont exploités par la SCFHP.

4 – Au mois de décembre 2002, la Ville de Paris (ci-après « *la Ville* ») a conclu quatre marchés publics de définition ayant pour objet l'élaboration d'un nouveau projet d'aménagement du quartier des Halles.

La Ville a considéré, au mois de décembre 2004, que le projet d'aménagement du quartier des Halles conçu par la SARL Société Etudes Urbanisme et Architecture (ci-après « *SEURA* ») était le meilleur.

Ce projet prévoyait :

- la recomposition des espaces publics du quartier des Halles autour d'un jardin rénové d'une superficie de 4,3 hectares ;
- la restructuration des espaces souterrains du Forum ;
- la construction d'un nouveau bâtiment établi en superstructure de l'ancien Forum des Halles.

La Ville a organisé un concours international d'architecture par lequel elle a invité ses participants à présenter un projet de nouveau bâtiment établi en superstructure de l'ancien Forum. Elle a choisi l'offre présentée par l'équipe BERGER-ANZIUTTI qui prévoit la construction de deux bâtiments recouverts par une toiture appelée « *Canopée* ».

Concomitamment à l'élaboration du projet conçu par SEURA, la Ville a engagé des négociations avec la Régie autonome des transports parisiens (ci-après « *la RATP* ») et le Syndicat des transporteurs d'Ile-de-France (ci-après « *le STIF* ») aux fins d'élaborer un projet de restructuration du pôle de transport du Forum des Halles qui devrait comprendre la création de nouveaux accès à la gare, la rénovation et l'extension de la salle d'échanges du RER, la création d'un mail et de locaux commerciaux au niveau R-3 du parking Berger et le prolongement de circulations verticales entre les niveaux R-3 et R-4.

5 – Par délibération n° 2009 DU-113 SG 72 des 6 et 7 avril 2009, le Conseil de Paris a approuvé le projet de réaménagement du quartier des Halles.

6 – Par arrêté du 8 juillet 2010, le Préfet de la Région d'Ile-de-France a déclaré d'utilité publique le projet précité.

Cet arrêté a fait l'objet d'un recours gracieux de la SCFHP le 14 décembre 2010.

7 - La Ville a engagé des négociations avec la SCFHP relatives à l'opération de réaménagement du quartier des Halles.

La Ville et la SCFHP ont élaboré un projet de protocole foncier qui vise à permettre à la Ville d'exécuter son projet de rénovation du quartier des Halles et à la SCFHP d'« *améliorer et [de] développer l'offre commerciale, à travers notamment une meilleure visibilité et une extension des surfaces commerciales* » (Production N° 5, p. 4, §1).

Par délibération 2010 DU 49 – SG 95 – 1° des 15 et 16 novembre 2010, le conseil de Paris a approuvé ce protocole et autorisé son Maire à le signer.

Le 18 novembre 2010, le Secrétaire général délégué de la Ville a signé avec la SCFHP le protocole relatif à l'opération de réaménagement du quartier des Halles.

L'association ACCOMPLIR, qui rassemble des habitants du centre de Paris et dont l'objet est d'améliorer la qualité de vie et la qualité de l'environnement des habitants du quartier des Halles, demande au Tribunal d'annuler la délibération des 15 et 16 novembre 2010 du Conseil de Paris et la décision de signer le protocole du 18 novembre 2010 prise par le Secrétaire général délégué de la Ville.

Elle demande également au Tribunal d'enjoindre à la Ville de saisir le juge du contrat afin qu'il constate la nullité du protocole du 18 novembre 2010 si la Ville n'obtient pas de la SCFHP qu'elle accepte sa résolution amiable.

## DISCUSSION

8 – La délibération des 15 et 16 novembre 2010 du Conseil de Paris qui approuve le protocole foncier relatif à l'opération de réaménagement du quartier des Halles et qui autorise son Maire à le signer est illégale et elle doit être annulée.

La décision du 18 novembre 2010 du Secrétaire général délégué de la Ville de signer le protocole avec la SCFHP est également illégale et son annulation s'impose.

L'annulation de cette délibération des 15 et 16 novembre 2010 et de la décision du Secrétaire général délégué de la Ville du 18 novembre 2010 par le Tribunal implique la résolution du protocole précité.

9 – Une décision administrative est illégale dès lors qu'elle est prise par une autorité administrative incompétente pour l'adopter.

En l'espèce, la décision du 18 novembre 2010 de signer le protocole litigieux a été prise par Monsieur Philippe CHOTARD, en sa qualité de Secrétaire général délégué de la Ville.

Sauf à ce que la Ville justifie de la compétence de son Secrétaire général délégué pour signer ce protocole, sa décision devra être déclarée illégale.

### **Sur l'article 1.2 du protocole relatif aux droits des parties dans le complexe des Halles**

10 – La cession par une commune de droits dont elle n'est pas titulaire est nulle.

En l'espèce, la SEMAH a confié à la SCFHP la mission de construire et d'exploiter des volumes du Forum des Halles dont elle est propriétaire par des baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* », du 22 juillet 1976 portant sur des parkings situés au nord et au sud du Forum et du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* ».

La SEMAH est également propriétaire d'un volume 27096 portant sur des salles de cinéma pour lequel elle a conclu un bail emphytéotique avec la société CEVO INVEST / KTT qui aurait été cédé à la SCFHP le 5 juillet 2000.

La SEMAH est également preneuse d'un bail emphytéotique consenti par l'Etat le 27 décembre 1985 sur des volumes dont l'Etat est propriétaire dans le nouveau Forum. En sa qualité d'emphytéote, la SEMAH a conclu avec la SCFHP un premier bail à construction les 25 et 26 mars 1986 portant sur des salles de cinéma et avec la société CESO INVEST / KTT un second bail à construction le 22 décembre 1987 qui aurait été cédé à la SCFHP le 5 juillet 2000.

La Ville soutient qu'elle serait titulaire des droits de propriété et d'emphytéote de la SEMAH.

Elle prétend qu'elle serait fondée à céder ces droits à la SCFHP.

La Ville n'apporte, toutefois, pas la preuve de ce qu'elle allègue.

Elle n'est pas fondée à céder les droits de propriétaire ou d'emphytéote dont elle n'est pas titulaire par le protocole litigieux du 18 novembre 2010.

La nullité du protocole ne fait donc aucun doute.

Le Conseil de Paris a commis une erreur de droit en approuvant ce protocole et en autorisant son Maire à le signer par sa délibération des 15 et 16 novembre 2010.

La décision du Secrétaire général délégué de la Ville du 18 novembre 2010 de signer le protocole est entachée de la même erreur de droit.

La délibération du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 et la décision précitée du Secrétaire général délégué de la Ville du 18 novembre 2010 sont illégales et elles doivent être annulées.

### **Sur l'article 3 du protocole relatif à la résiliation partielle des baux à construction sur les volumes commerce restitués**

11 – Aux termes de l'article 3 du protocole, la Ville et la SCFHP ont convenu de résilier partiellement les baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » et du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* » afin de restituer à la Ville une surface GLA de 4.826 m<sup>2</sup> en contrepartie du versement d'une indemnité de résiliation par la Ville à la SCFHP d'un montant de 73,379 millions d'euros, payable en totalité à la signature de l'acte de résiliation.

Cette stipulation est nulle.

11.1 – L'article X du bail à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » conclu entre la SEMAH et la SCFHP stipule que

*« aucune résiliation amiable du présent bail ne pourra intervenir avant le remboursement des emprunts contractés par le Preneur pour le financement de ses travaux et garantis par des hypothèques sur le droit au bail ».*

L'article X du bail à construction du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* » conclu entre la SEMAH et la SCFHP prévoit une stipulation identique.

En l'espèce, la SCFHP n'apporte pas la preuve qu'elle aurait remboursé les emprunts contractés pour financer les travaux prévus par les baux précités.

Sauf à ce que la SCFHP démontre avoir remboursé ces emprunts, la Ville et la SCFHP ne sont pas fondées à résilier à l'amiable les baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » et du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* », fût-ce partiellement.

Pour ce premier motif, l'article 3 du protocole est nul.

11.2 – Les articles XI du bail à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » et du bail à construction du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* » stipulent que

*« à l'expiration du bail par arrivée du terme ou **résiliation amiable** ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le PRENEUR ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui dans le volume loués, ainsi que toutes améliorations, deviendront de plein droit et **sans indemnité** la propriété du BAILLEUR, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte ».*

En l'espèce, la Ville et la SCFHP ont violé les stipulations de l'article XI des baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » et du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* » en prévoyant le versement par la Ville à la SCFHP d'une indemnité d'un montant de 73,979 millions d'euros au titre de la résiliation partielle à l'amiable de ces baux.

Pour ce deuxième motif, l'article 3 du protocole est nul.

11.3 – Aux termes de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales,

*« le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune*

[...]

*Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat ».*

Le versement par une commune à une société privée d'une indemnité de résiliation d'un bail à construction constitue un avantage injustifié si le montant de cette indemnité est supérieur à l'estimation que le service des domaines en a faite.

Un accord prévoyant une telle indemnité de résiliation est nul.

En l'espèce, la Ville et la SCFHP ont fixé le montant de l'indemnité de résiliation partielle des baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » et du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* » à 73,379 millions d'euros sur la base d'une valeur unitaire en pleine propriété de 15.500 €/m<sup>2</sup> déterminée par capitalisation de la valeur locative qui prenait en compte le gel de la commercialisation des volumes restitués à la Ville.

Le service des domaines a considéré que le montant de l'indemnité négocié par la Ville « *ne peut pas être accepté* » car la SCFHP n'est pas pleinement propriétaire des volumes restitués à la commune en sa qualité de preneuse des baux à construction précités et qu'en tout état de cause, la valeur de marché en pleine propriété desdits volumes doit être fixée à 16.600 €/m<sup>2</sup> par an.

Le service des domaines a considéré que le montant de l'indemnité de résiliation à régler par la Ville à la SCFHP ne saurait excéder 65.200.000 €.

La Ville a consenti à la SCFHP un avantage injustifié en concluant avec cette dernière société que le montant de l'indemnité de résiliation partielle des baux à construction précités excédera de près de 15 % l'estimation qui en a été faite par le service des domaines.

Pour ce troisième motif, l'article 3 du protocole est nul.

Le Conseil de Paris a commis une erreur de droit en approuvant l'article 3 du protocole et en autorisant son Maire à signer le protocole par sa délibération des 15 et 16 novembre 2010.

Le Secrétaire général délégué de la Ville a commis la même erreur en signant le protocole en tant qu'il prévoyait la résiliation partielle des baux à construction précités dans les conditions prévues par son article 3.

Ces décisions sont illégales et elles doivent être annulées.

#### **Sur l'article 4 du protocole relatif à la vente des volumes commerce résiduels**

12 – L'article 4 du protocole stipule que les baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » et du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* » seront éteints par la vente par la Ville des volumes affectés aux activités de commerces dont elle serait propriétaire à la SCFHP, à l'exception des volumes commerce qui seront restitués à la Ville dans les conditions précitées prévues par l'article 3 dudit protocole.

Le prix de la vente a été fixé à 95,203 millions d'euros.

Il sera payable à hauteur de 0,5 % à la date de signature de l'acte de vente, 39,50 % le 31 décembre 2013 et 60 % le 31 décembre 2019.

Le transfert de propriété des volumes interviendra à la signature de l'acte de vente.

Toutefois, l'article 1652 du code civil dispose que

*« l'acheteur doit l'intérêt du prix de la vente jusqu'au paiement du capital [...] si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus ».*

La SCFHP percevra des loyers au titre des baux commerciaux qu'elle ne manquera pas de conclure dans les volumes commerce résiduels dont elle acquerra la propriété à la signature de l'acte de vente.

L'article 4 du protocole est nul en tant qu'il ne prévoit pas le paiement par la SCFHP de l'intérêt du prix de la vente des volumes de commerce résiduels alors même que la SCFHP réglera 99,5 % du prix de cette vente postérieurement à la date du transfert de propriété desdits volumes.

Pour ce motif, le Conseil de Paris a commis une erreur de droit en approuvant le protocole litigieux par la délibération des 15 et 16 novembre 2010 et le Secrétaire général délégué de la Ville n'était pas fondé à le signer.

Cette délibération et la décision précitée du Secrétaire général délégué de la Ville sont illégales et elles doivent être annulées.

## Sur l'article 5 du protocole

13 – Les stipulations de l'article 5 du protocole énoncent que le bail à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » sera éteint par la vente par la Ville à la SCFHP des volumes du parking Rambuteau qui représentent 898 emplacements de stationnement.

La SCFHP s'engage à acquérir ces volumes pour un prix de 6,855 millions d'euros qui sera payé à hauteur de 0,5 % à la date de signature de l'acte de vente qui interviendra au plus tard le 30 juin 2011, 39,50 % le 31 décembre 2013 et 60 % le 31 décembre 2009.

Le transfert de propriété interviendra à la date de signature de l'acte de vente.

L'article 5 du protocole est nul en tant qu'il viole les dispositions de l'article 1652 du code civil au motif que le prix de la vente des volumes du parking Rambuteau ne porte pas intérêt alors même que l'exploitation de ces volumes, par la location des places de stationnement, ne manquera pas de produire des revenus pour la SCFHP et que le paiement de 99,5 % du prix de la vente interviendra postérieurement au transfert de propriété des volumes.

La délibération des 15 et 16 novembre 2010 par laquelle le Conseil de Paris a approuvé le protocole et la décision du 18 novembre 2010 du Secrétaire général délégué de la Ville de signer le protocole sont entachées d'une erreur de droit et elles sont illégales.

Leur annulation s'impose.

## Sur l'article 6 du protocole relatif à la vente en état futur d'achèvement par la Ville portant sur les volumes commerce de la Canopée

14 – Aux termes de l'article 6 du protocole, la Ville doit vendre en état futur d'achèvement les volumes commerce de la Canopée à la SCFHP qui s'engage à les acquérir.

Ces volumes représentent une surface de vente de 6.102 m<sup>2</sup> GLA pour un prix de base fixé à 51,457 millions d'euros soumis à la TVA, payable « *à l'acte pour 0,5 %, 39,5 % à T1, date de livraison de la Canopée qui fera l'objet d'un procès verbal contradictoire, 60 % 6 ans après T1* ».

La vente en état futur d'achèvement interviendra dans les conditions prévues par l'annexe 6 du protocole relatives aux « *conditions principales des ventes en état futur d'achèvement* » qui stipule à son article 7, concernant les volumes commerce Canopée, que

*« en cas de retard de plus de 6 mois par rapport à une date prévisionnelle de livraison notifiée 18 mois à l'avance, le paiement de la (deuxième) quote-part du prix afférent au T1 sera décalé d'une durée égale au délai de retard après la date effective de livraison (et donc le paiement de la (3<sup>ème</sup>) quote-part du prix afférent au T2 est décalé d'autant) ».*

14.1 – Aux termes de l'article 1601-3 du code civil,

*« la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des*

*constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ».*

En l'espèce, l'article 6 du protocole viole cette disposition dès lors qu'il ne prévoit pas que le prix de la vente en l'état futur d'achèvement des volumes commerce de la Canopée sera réglé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Au contraire, il prévoit que 39,5 % du prix de cette vente seront réglés à la date de livraison de la Canopée et que 60 % de ce prix de vente seront payés six ans plus tard.

Pour ce premier motif, l'article 6 du protocole est nul.

14.2 – Au surplus, l'article 1650 du code civil dispose que

*« la principale obligation de l'acheteur est de payer le prix au jour et au lieu réglés par la vente ».*

Les dispositions de l'article 1651 de ce même code énoncent que

*« s'il n'a rien été réglé à cet égard lors de la vente, l'acheteur doit payer au lieu et dans le temps où doit se faire la délivrance ».*

En l'espèce, l'article 6 du protocole stipule que le règlement de 40 % du prix de la vente en état futur d'achèvement de la Canopée doit être effectué à la date de livraison de l'ouvrage qui sera fixée à l'avenir par un procès-verbal établi contradictoirement par la Ville et la SCFHP dans des conditions non régies par le protocole.

Le paiement du prix sera reporté en cas de retard de plus de six mois fixé par rapport à une date prévisionnelle de livraison de la Canopée qui sera prévue à l'avenir par la Ville et la SCFHP dans des conditions que les parties au protocole ne précisent pas.

Le paiement du solde du prix, soit 60 % de son montant, devra être réglé 6 ans après la date de livraison de la Canopée.

Le protocole ne permet pas de fixer ni même de déterminer la date de livraison de la Canopée qui sera établie par la Ville et la SCFHP à l'avenir.

Il ne permet pas davantage de déterminer la date à laquelle le paiement du prix de la vente devra intervenir tant en ce qui concerne le prix à régler à la livraison de la Canopée que le solde du prix de la vente à verser six ans plus tard.

L'article 6 du protocole viole les dispositions des articles 1650 et 1651 du code civil qui disposent que le prix de vente d'un immeuble doit être entièrement réglé à la date de sa livraison lorsque l'acheteur et le vendeur n'ont pas fixé la date de son paiement.

Pour ce deuxième motif, la nullité de l'article 6 du protocole est certaine.

14.3 – L'article 6 du protocole est également nul en tant qu'il viole les dispositions de l'article 1652 du code civil en ne prévoyant pas que le prix du solde de la vente des volumes

commerce de la Canopée six ans après la livraison de cet ouvrage portera intérêt alors même qu'il dispose au point f) que ces volumes seront commercialisés par la SCFHP et que, par suite, ils seront frugifères.

Le Conseil de Paris n'était pas fondé à approuver ce protocole nul par la délibération des 15 et 16 novembre 2010 et le Secrétaire général délégué de la Ville n'était pas davantage fondé à le signer.

Leurs décisions sont illégales et elles doivent être annulées.

### **Sur l'article 7 du protocole relatif à la vente en état futur d'achèvement des volumes commerce des circulations verticales**

15 – Les stipulations de l'article 7 du protocole prévoient que la SCFHP acquerra les volumes commerce des circulations verticales que la Ville s'engage à réaliser pour un prix de 6,052 millions d'euros payable comme suit

*« 0,5 % à la signature du ou des actes, 39,50 % au prorata des surfaces à chaque mise à disposition suite à un procès verbal de remise dressé par la Ville, 60 % 6 ans après la livraison ».*

Le transfert de propriété des volumes commerce des circulations verticales interviendra à la date de signature du ou des actes de vente.

15.1 – L'article 7 du protocole méconnaît les dispositions des articles 1650 et 1651 du code civil car il ne fixe pas la date à laquelle le paiement de 39,50 % du prix du marché devra intervenir et qu'il ne permet pas davantage de déterminer cette date puisqu'elle sera établie à l'avenir unilatéralement par la Ville au fur et à mesure des procès-verbaux de remise qu'elle voudra bien dresser.

15.2 – L'article 7 du protocole viole les dispositions précitées des articles 1650 et 1651 du code civil en prévoyant que 60 % du prix de la vente devra intervenir six ans après la livraison des volumes commerce des circulations verticales alors même qu'il ne permet pas de déterminer la date de ladite livraison.

15.3 – Il viole les dispositions de l'article 1652 du code civil en tant qu'il ne prévoit pas que le paiement du prix des volumes commerce des circulations verticales dû à la Ville devrait porter intérêt alors même que l'exploitation par la SCFHP de ces volumes sera productrice de revenus postérieurement à la date du transfert de propriété desdits volumes puis de leur mise à disposition.

La nullité de l'article 7 du protocole ne fait donc aucun doute.

Pour ce motif encore, la délibération du Conseil de Paris qui approuve le protocole et la décision du Secrétaire général délégué de la Ville sont illégales et elles doivent être annulées.

### **Sur l'article 8 du protocole relatif à la vente en état futur d'achèvement des volumes commerce du barreau nord / sud**

16 – Les stipulations de l'article 8 du protocole prévoient que la Ville vendra en état futur d'achèvement à la SCFHP les volumes commerce du barreau nord/sud qu'elle s'engage à construire.

Le prix de ces volumes sera de 19,442 millions d'euros et il sera payable à hauteur de 0,5 % à la signature de l'acte de vente, 39,50 % à la date d'achèvement des travaux de gros œuvre du barreau nord-sud prévue pour le 18 août 2014, et 60 % le 18 août 2020.

Le transfert de propriété des volumes interviendra le jour de la signature de l'acte de vente en ce qui concerne les volumes et les constructions déjà existantes et, par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification pour les ouvrages à venir.

L'article 8 du protocole viole les dispositions de l'article 1601-3 du code civil aux termes desquelles le paiement du prix d'une vente en l'état futur d'achèvement doit intervenir au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Il méconnaît les dispositions de l'article 1652 du code civil au motif qu'il ne prévoit pas que le paiement du prix des volumes commerce du barreau nord / sud portera intérêt à compter de la date du transfert de leur propriété alors même que ce paiement doit intervenir postérieurement au dit transfert.

Il est donc nul.

Le Conseil de Paris a voté une délibération illégale en l'approuvant et le Secrétaire général délégué n'était pas fondé à le signer.

La délibération du Conseil de Paris et la décision du Secrétaire général délégué doivent être annulées.

### **Sur l'article 9.2 du protocole relatif à la vente du local UGC Ciné Cité Les Halles et des droits d'emphytéote**

17 – L'article 9.2 du protocole stipule que la Ville s'engage à céder à la SCFHP les volumes 28.001, 16.021, 19.801 et 24.701 dont elle serait propriétaire.

Il prévoit, en outre, que le bail emphytéotique du 22 décembre 1987 que la Ville a consenti à la société CEVO INVEST / KTT et qu'elle aurait cédé à la SCFHP le 5 juin 2000 sera éteint par confusion en tant qu'il concerne le volume 27.096 dont elle serait propriétaire.

L'article 9.2 du protocole prévoit encore que la Ville cédera à la SCFHP les droits du bail emphytéotique du 27 décembre 1985 conclu avec l'Etat dont elle était preneuse concernant les volumes 21.534, 27.086, 27.087, 27.100, 27.101, 27.102, 27.103, 27.105 et 27.106. Les baux à construction des 25 et 26 mars 1986 et du 22 décembre 1987 prétendument consentis par la Ville, en sa qualité d'emphytéote, à la SCFHP seront éteints par confusion.

Les volumes cédés à la SCFHP seront loués à la société UGC pour un usage de salles de cinéma.

Le prix de la cession des volumes et droits précités par la Ville à la SCFHP a été fixé à 10,9 millions d'euros.

Il sera payable à hauteur de 0,5 % à la date de signature de l'acte de vente, 39,5 % le 31 décembre 2013 et 60 % le 31 décembre 2019.

Le transfert de propriété des volumes et des droits d'emphytéote sera concomitant à la signature de l'acte de vente.

17.1 – Aux termes du bail emphytéotique du 27 décembre 1985 consenti par l'Etat à la SEMAH pour lequel la Ville s'engage à céder à la SCFHP les droits d'emphytéote dont elle serait titulaire,

*« en cas de cession, sous quelque forme que ce soit de tout ou partie des droits qu'elle tient du présent bail, la société sera tenue d'imposer à son cessionnaire l'obligation d'accomplir et de supporter toutes les charges et conditions du présent bail et demeurera garante envers l'ETAT de leur exécution par ledit cessionnaire ».*

A supposer que la Ville soit preneuse de ce bail emphytéotique, ces stipulations ont force obligatoire à l'égard de la Ville et de la SCFHP dans le cadre du présent protocole.

Elles ont été méconnues par la Ville et la SCFHP qui n'ont pas prévu dans le protocole litigieux que la SCFHP, cessionnaire des droits d'emphytéote de la Ville, s'engage à supporter toutes les charges et conditions du bail emphytéotique du 27 décembre 1985.

L'article 9.2 du protocole viole les stipulations du bail emphytéotique du 27 décembre 1985 conclu initialement par l'Etat avec la SEMAH.

Il est donc nul.

17.2 – L'article 9-2 du protocole est également nul au motif que, contrairement à ce que dispose l'article 1652 du code civil, il ne prévoit pas que le prix des volumes et des droits cédés par la Ville à la SCFHP portera intérêt, alors même que l'exploitation de ces volumes et de ces droits est frugifère puisqu'ils portent sur des locaux qui seront loués à la société UGC et que le paiement du prix interviendra postérieurement à la signature de l'acte de vente.

Le Conseil de Paris a voté une délibération illégale en approuvant ce protocole et le Secrétaire général délégué a entaché sa décision de signer ledit protocole d'une illégalité.

L'annulation de ces décisions s'impose.

### **Sur l'article 10 du protocole relatif à la vente des circulations horizontales et éléments accessoires**

18 – L'article 10 du protocole prévoit que la Ville s'engage à céder à la SCFHP les circulations horizontales du Forum qui comprennent notamment des circulations horizontales intérieures et les circulations verticales qui leur sont liées.

Ces circulations seront grevées de servitudes d'installation de la signalétique des cheminements entre la gare RER et le réseau viaire de surface.

L'article 10 du protocole fixe le prix de la cession de ces circulations horizontales à la somme de 5,8 millions d'euros qui seront payables à hauteur de 0,5 % à la date de signature de l'acte de vente, 39,50 % le 31 décembre 2013 et 60 % le 31 décembre 2019.

Le transfert de propriété de ces volumes interviendra à la signature de l'acte de vente.

Pour les volumes qui feront l'objet de travaux, le transfert de leur propriété interviendra tranche par tranche à l'achèvement desdits travaux.

18.1 – Aux termes de l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, le domaine public d'une commune

*« est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ».*

L'article L. 3111-1 du même code et l'article L. 1311-1 du code général des collectivités territoriales disposent que les biens des communes qui relèvent du domaine public sont « inaliénables ».

Toute aliénation d'un bien du domaine public est nulle.

La délibération d'un conseil municipal qui a autorisé son Maire à signer un acte de vente d'une dépendance du domaine public et la décision du Maire de signer cet acte sont illégales (C.E., 26 janvier 1985, *Ville de Grasse c. Montlaur*, D. 1985, p. 466).

En l'espèce, les circulations horizontales intérieures existantes et les circulations verticales qui leur sont liées sont des voies publiques et des escalators qui sont affectées à l'usage du public car elles sont empruntées par les usagers du Forum des Halles et de la gare RATP.

Elles constituent des dépendances du domaine public selon les affirmations mêmes du Maire dans l'exposé des motifs joint à la délibération litigieuse des 15 et 16 novembre 2010 (Production N° 5, p.9) qui demeureront affectées à l'usage direct du public une fois le projet de réaménagement du quartier des Halles exécuté.

Ces dépendances domaniales sont inaliénables.

C'est irrégulièrement que le conseil de Paris a approuvé le protocole qui autorise leur cession par la Ville à la SCFHP par la délibération des 15 et 16 novembre 2010 et que le Secrétaire général délégué de la Ville a signé ladite vente le 18 novembre 2010.

Cette délibération du conseil de Paris et la décision du Secrétaire général délégué de signer le protocole sont illégales.

18.2 – L'article 10 du protocole ne prévoit pas que le prix de la vente portera intérêt alors que le paiement des circulations horizontales et de ses accessoires doit intervenir postérieurement au transfert de leur propriété.

Ce faisant, il viole les dispositions de l'article 1652 du code civil et il est donc nul.

L'annulation de la délibération du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 qui a approuvé le protocole et la décision du Secrétaire général délégué de la Ville du 18 novembre 2010 de signer ce même protocole doivent être annulées du fait de leur illégalité.

### **Sur l'article 11.2 du protocole relatif à la promesse de résiliation du bail à construction Volumes Parking Berger sous condition suspensive**

19 – Aux termes de l'article 11.2 du protocole, la Ville s'engage à promettre à la SCFHP de résilier le bail à construction du 22 juillet 1976 portant sur les volumes parking Berger si la Ville, la RATP et le STIF trouvent un accord sur les conditions de réalisation et de financement du pôle transport du quartier des Halles en contrepartie du versement par la Ville à la SCFHP d'une indemnité d'un montant de 2,246 millions d'euros.

Cet article est nul.

19.1 – L'article X du bail à construction du 22 juillet 1976 conclu entre la SEMAH et la SCFHP portant sur des volumes à usage de parking situés au nord et au sud du Forum qui concerne notamment le parking Berger stipule que la résiliation amiable du bail ne peut pas intervenir avant le remboursement des emprunts contractés par la SCFHP.

Dès lors, sauf à ce que la SCFHP apporte la preuve qu'elle aurait remboursé les emprunts contractés dans le cadre de l'exécution de ce bail emphytéotique, les parties au contrat ne sont pas fondées à décider de résilier le bail à construction du 22 juillet 1976.

19.2 – L'article XI du bail à construction du 22 juillet 1976 stipule que la SEMAH deviendra de plein droit et sans indemnité propriétaire des constructions édifiées par la SCFHP dans les volumes du parking Berger en cas de résiliation à l'amiable dudit bail.

A supposer que la Ville se soit substituée dans les droits de la SEMAH, l'article 11.2 du protocole viole les stipulations de l'article XI du bail à construction en tant qu'il prévoit le versement d'une indemnité par la Ville à la SCFHP d'un montant de 2,246 millions d'euros au titre de la résiliation à l'amiable de ce bail.

La nullité de l'article 11.2 du protocole ne fait aucun doute.

Par suite, le Conseil de Paris a irrégulièrement approuvé ce protocole par la délibération des 15 et 16 novembre 2010 et le Secrétaire général délégué n'était pas fondé à le signer.

Ces deux décisions illégales doivent être annulées.

### **Sur l'article 11.3 du protocole relatif à la vente en état futur d'achèvement par la Ville à la SCFHP des volumes commerce du parking Berger**

20 – L'article 11.3 du protocole stipule que la Ville s'engage à vendre en état futur d'achèvement à la SCFHP les volumes commerce du parking Berger situés aux niveaux R-3

et R-4 du Forum des Halles si la résiliation du bail à construction du 22 juillet 1976 portant sur ces volumes est décidée.

La SCFHP s'engage à acquérir ces volumes commerce pour la somme de 13,379 millions d'euros hors T.V.A. concernant les volumes du niveau R-3 et 4,809 millions d'euros hors T.V.A. pour les volumes du niveau R-4.

Le prix de la vente en l'état futur d'achèvement sera payable à hauteur de 0,5 % à la date de signature de l'acte de vente, 39,5 % à la date de livraison des volumes et 60 % six ans après la date de livraison.

L'article 11.3 du protocole est nul en tant qu'il viole les dispositions de l'article 1601-3 du code civil aux termes desquelles le paiement du prix de la vente en l'état futur d'achèvement doit intervenir au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Il est également nul puisqu'il ne prévoit pas le paiement par la SCFHP d'intérêt sur le prix de la vente des volumes commerce nécessairement frugifères, alors même que le paiement de ce prix doit intervenir à hauteur de 60 % postérieurement à leur livraison en violation des dispositions de l'article 1652 du code civil.

La délibération du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 qui a approuvé le protocole et la décision du Secrétaire général délégué de signer ce même protocole sont donc illégales et ces décisions doivent être annulées.

#### **Sur l'article 11.4 du protocole relatif à la vente en état futur d'achèvement par la Ville à la SCFHP des volumes parking Berger reconstitués**

21 – Aux termes de l'article 11.4 du protocole, la Ville s'engage à vendre en l'état futur d'achèvement les volumes parking Berger reconstitués à la condition de trouver préalablement un accord avec la RATP et le STIF sur les conditions d'exécution et de financement du pôle transport du Forum des Halles.

Le prix de cette vente sera de 3,315 millions d'euros hors TVA.

Il sera réglé à hauteur de 0,5 % à la date de signature de l'acte de vente, 39, 5 % à la date de livraison des volumes et 60 % six ans après la date de livraison.

L'article 11.4 du protocole est nul car il viole les dispositions de l'article 1601-3 du code civil aux termes desquelles le paiement d'une vente en l'état futur d'achèvement doit être effectué au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Il méconnaît les dispositions de l'article 1652 du code civil en ne prévoyant pas que le prix de la vente des volumes parking frugifères portera intérêt alors que le solde du prix de la vente sera réglé postérieurement à la livraison desdits volumes.

La délibération des 15 et 16 novembre 2010 du Conseil de Paris qui approuve le protocole et la décision du Secrétaire général délégué de le signer seront annulées du fait de leur illégalité.

## Sur l'article 21 du protocole relatif à la renonciation

22 – Le recours pour excès de pouvoir est un recours ouvert même sans texte contre tout acte administratif.

Il a pour effet d'assurer le respect de la légalité conformément aux principes généraux du droit (C.E., Ass., *Dame Lamotte*, 110, n° 86949).

Un protocole d'accord est nul dès lors qu'il interdit à l'une de ses parties d'exercer un recours pour excès de pouvoir (C.E., Ass., 19 novembre 1955, *Sieur Andréani*, 551 ; C.A.A. Paris, 30 décembre 1996, *Boyer*, T. 1073, n° 94PA02185 ; T.A. Amiens, 14 avril 2007, *Mme R...*, D.A. 2008, n° 8).

En l'espèce, l'article 21 du protocole stipule que

*« la SCFHP s'engage à se désister du recours gracieux qu'elle a présenté le 14 septembre 2010 contre l'arrêté de déclaration d'utilité publique, à ne pas former contre cet arrêté de recours contentieux ».*

La SCFHP renonce à exercer un recours pour excès de pouvoir à l'encontre de l'arrêté du Préfet de la région d'Ile-de-France qui a déclaré d'utilité publique le projet de réaménagement du quartier des Halles aux fins de solliciter son annulation devant le Tribunal.

Ce faisant, les parties au protocole dénaturent le recours pour excès de pouvoir qui a pour objet le respect de la légalité et non pas la défense de droits subjectifs.

La stipulation de l'article 21 du protocole est nulle.

La délibération du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 querellée et la décision du Secrétaire général délégué du 18 novembre 2010 litigieuse sont illégales et elles doivent être annulées.

23 – L'annulation de la délibération du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 qui a approuvé le protocole relatif à l'opération de réaménagement du quartier des Halles et de la décision du Secrétaire général délégué de signer le protocole de réaménagement du quartier des Halles du 18 novembre 2010 implique que le protocole soit résolu dans son ensemble puisque son article 2-1 stipule que *« les projets énumérés aux présentes sont interdépendants pour la SCFHP et la Ville ».*

Il appartient donc au Tribunal d'enjoindre aux parties d'ordonner à la Ville de saisir le juge du contrat afin qu'il constate la nullité du protocole litigieux dans un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir et de condamner la Ville au paiement d'une astreinte de 10.000 € par jour de retard pris pour exécuter ledit jugement si la Ville n'obtient pas de la SCFHP qu'elle accepte la résolution amiable dudit protocole.

24 – Il serait inéquitable de laisser à la charge de l'association ACCOMPLIR les frais irrépétibles engagés du fait de la présente instance.

En conséquence, la Ville devra être condamnée au paiement d'une somme de 4.000 euros (hors taxe) sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative en sa qualité de partie perdante au procès.

**PAR CES MOTIFS** et tous autres à produire, déduire ou suppléer d'office s'il échet l'association ACCOMPLIR conclut qu'il plaise au Tribunal

- **ANNULER** la décision du Secrétaire général délégué de la Ville de Paris de signer le protocole du 18 novembre 2010 conclu entre la Ville de Paris et la SCFHP relatif à l'opération de réaménagement du quartier des Halles ;
- **ANNULER** la délibération 2010 DU 49 – SG 95 – 1° du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 ;
- **ENJOINDRE** à la Ville de Paris de saisir dans un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir le juge du contrat afin de faire constater la nullité du protocole si la Ville n'obtient pas de la SCFHP la résolution amiable du protocole ;
- **CONDAMNER** la Ville de Paris au paiement d'une astreinte de 10.000 € par jour de retard pris pour exécuter le jugement à intervenir ;
- **CONDAMNER** la Ville de Paris à verser à l'association ACCOMPLIR la somme de 4.000 euros (hors taxe) sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Cyril Laroche  
Avocat à la Cour

## PRODUCTIONS

- 1 – Bail à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* »
- 2 – Bail à construction du 22 juillet 1976 portant sur des volumes à usage de parking situés au nord et au sud du Forum
- 3 – Bail à construction du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* »
- 4 – Bail emphytéotique du 27 décembre 1985 consenti par l'Etat à la SEMAH
- 5 – Exposé des motifs du Maire de la Ville de Paris relatif à la délibération du Conseil de Paris n° 2010 DU 49 – SG 95 des 15 et 16 novembre 2010
- 6 – Délibération du Conseil de Paris n° 2010 DU 49 – SG 95 des 15 et 16 novembre 2010
- 7 – Protocole du 18 novembre 2010 relatif à l'opération de réaménagement du quartier des Halles
- 8 – Statuts de l'association Accomplir
- 9 – Justification du dépôt des statuts de l'association ACCOMPLIR à la Préfecture de police de la Ville de Paris.
- 10 – Avis de France Domaine Paris sur le projet de réaménagement du Forum des Halles de Paris du 8 octobre 2010
- 11 – Annexe 6 du protocole du 18 novembre 2010 relatif à l'opération de réaménagement du quartier des Halles