

TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE

PARIS

MEMOIRE EN REPLIQUE

POUR

L'association ACCOMPLIR

Me Cyril LAROCHE

CONTRE

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

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

Me Dominique FOUSSARD

Observations à l'appui du recours n° 1100847/7-1

Le mémoire en défense de la Ville de Paris (ci-après « *la Ville* ») appelle les observations suivantes de l'association Accomplir :

La recevabilité de la requête

1 – La Ville de Paris soutient que la délibération n° 2010 DU 49 – SG 95 – 1° du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 et 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 (ci-après « *la SCFHP* ») relatif à l'opération de réaménagement du quartier des Halles seraient des actes pris pour préparer la conclusion d'actes authentiques de résiliations, de cessions ou de ventes en état futur d'achèvement entre la Ville et la SCFHP.

Elle prétend que ces décisions seraient dépourvues d'effet décisoire et que, par suite, elles ne seraient pas susceptibles de recours.

Un tel moyen sera écarté.

Par la délibération n° 2010 DU 49 – SG 95 – 1°, le Conseil de Paris a autorisé le Maire à signer un protocole relatif à l'opération de réaménagement du quartier des Halles avec la SCFHP qui est titulaire de nombreux droits immobiliers dans le Forum des Halles.

Ce protocole a été signé par le Secrétaire général délégué de la Ville le 18 novembre 2010.

Aux termes de ce protocole, la Ville et la SCFHP s'obligent à résilier partiellement les baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » et du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* » (article 3 du protocole).

La Ville s'« *engage* » à céder les droits d'emphytéote qu'elle détient au titre d'un bail emphytéotique conclu initialement par la SEMAH avec l'Etat le 27 décembre 1985 (article 9.2 du protocole).

Elle s'« *engage* » à vendre à la SCFHP les volumes commerce résiduels (article 4 du protocole) et les volumes parking Rambuteau (article 5 du protocole) restitués à la suite de l'extinction partielle par confusion des baux à construction du 22 juillet 1976 « *Ancien Forum* » et du 22 juillet 1976 relatif aux parkings Rambuteau et Berger.

La Ville a l'obligation de céder à la SCFHP qui « *s'engage d'ores et déjà à les acquérir* » les volumes commerce Canopée (article 6 du protocole), les volumes commerce des circulations verticales (article 7 du protocole), les volumes commerce du barreau nord / sud (article 8 du protocole) et des circulations horizontales existantes (article 10 du protocole).

Le montant des indemnités de résiliation partielle des baux à construction et des actes de cession est fixé par le protocole.

Au surplus, la Ville s'« *engage* » à l'égard de la SCFHP à exécuter les travaux de construction de la Canopée (article 6 du protocole), de restructuration et de rénovation des circulations verticales (article 7) et de création des volumes commerce du barreau Nord / Sud (article 8 du protocole).

Les travaux devront être exécutés par la Ville dans le respect du cahier des charges figurant en annexe 18 du protocole et conformément à des notices descriptives prévues par les annexes 7, 11 et 13 du protocole.

La Ville exécutera ses travaux selon un calendrier établi par l'annexe 1 du protocole.

L'article 2.1 du protocole stipule que les engagements pris par la Ville et la SCFHP sont « *interdépendants* ». Les stipulations de l'article 2.6 de ce même protocole prévoient que ces engagements constituent un « *ensemble économique global* ». L'article 2.6.1 et l'article 14 du protocole énoncent que tout ajustement de la qualité ou de la superficie des surfaces commerciales impliquera que les parties au protocole se concertent pour définir les « *moyens de respecter l'équilibre économique global* » du contrat.

De plus fort, l'article 22.2 du protocole relatif à la « *hiérarchie des accords entre les parties* » stipule que « *les stipulations du présent protocole font expressément novation à tout accord, protocole d'accord antérieur ou convention quelconque ayant pour objet le Forum des Halles, consentis entre la SEMAH ou la Ville venant aux droits de cette dernière et la SCFHP* ».

A cet égard, l'article 3 du protocole nové 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* » aux termes desquelles ces baux pouvaient être résiliés à l'amiable sans versement d'une indemnité en prévoyant leur résiliation partielle en contrepartie du versement d'une indemnité par la Ville à la SCFHP.

L'article 19.2 du protocole fait également novation du bail à construction du 22 juillet 1976 relatif aux parkings Rambuteau et Berger en prévoyant le versement d'une indemnité de résiliation au bénéfice de la SCFHP alors que l'article XI de ce bail dans sa version initiale excluait expressément le versement d'une telle indemnité.

Aux termes de l'article 21 du protocole, la SCFHP s'oblige à ne pas former de recours juridictionnel à l'encontre de l'arrêté préfectoral qui a déclaré d'utilité publique le projet de réaménagement du quartier des Halles, ni à intervenir à l'appui d'un tel recours.

Il ne saurait donc pas être sérieusement soutenu que le protocole conclu entre la Ville et la SCFHP serait dépourvu d'effet.

Les stipulations de l'article 22.6 du protocole prévoient, d'ailleurs, que les litiges relatifs à l'exécution de ce protocole seront portés selon qu'ils « *relève(nt) ou non de la compétence juridictionnelle exclusive du juge administratif, à la compétence des tribunaux de la Cour d'appel de Paris ou du Tribunal administratif de Paris* » de sorte que le manquement des parties à l'une de leurs obligations contractuelles sera de nature à engager sa responsabilité contractuelle.

Le protocole litigieux conclu entre la Ville et la SCFHP est un contrat qui oblige ses parties.

Son exécution implique la signature d'actes authentiques, pour certains d'ores et déjà signés à ce jour conformément au calendrier prévu par le protocole lui-même, qui confirment son

caractère obligatoire (C.A.A. Lyon, 17 avril 2008, *Société Etablissements Pierre Fabre*, n° 05LY00107).

La délibération n° 2010 DU 49 – SG 95 – 1° du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 et la décision du Secrétaire général délégué de la Ville de Paris de signer le 18 novembre 2010 le protocole litigieux sont des actes détachables du protocole qui est un acte décisoire.

Ils constituent eux-mêmes des actes décisores dont l'association Accomplir est recevable à demander l'annulation au Tribunal en sa qualité de tiers au contrat.

Le moyen invoqué par la Ville sera rejeté.

2 – La Ville soutient que la requête de l'association Accomplir serait irrecevable au motif qu'elle n'aurait pas un intérêt lui donnant qualité pour agir à l'encontre de la délibération n° 2010 DU 49 – SG 95 – 1° du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 et la décision du Secrétaire général délégué de la Ville de Paris de signer le 18 novembre 2010 le protocole litigieux.

Ce moyen est dénué de tout mérite.

L'article 3 des statuts de l'association requérante stipule que

« l'association ACCOMPLIR a pour objet d'améliorer la qualité de vie et la qualité de l'environnement des habitants du centre de Paris (quartier des Halles, quartier Montorgueil et environs) par le développement de la convivialité, la réalisation de projets concrets pour la vie du quartier, l'action citoyenne, la participation aux diverses formes de concertation avec les élus, les acteurs et les décisionnaires concernés, et par tous les moyens légaux y compris l'action en justice ».

L'association requérante est la principale association de riverains du quartier des Halles.

Elle regroupe environ 150 membres domiciliés dans le centre de Paris.

L'association requérante intervient de manière très active dans le cadre de l'opération de réaménagement du quartier des Halles lancée depuis l'année 2002.

Elle participe depuis l'année 2004 à toutes les procédures de concertation lancées par la Ville et / ou par la SEM CENTRE, la SEM PARIS CENTRE et la SEMPARISEINE dans le cadre de ce réaménagement.

Elle est membre du bureau de concertation installé par la Ville depuis sa création à la fin de l'année 2005 pour la mise en œuvre de l'opération de réaménagement du quartier des Halles.

Elle siège au comité de suivi du chantier des Halles.

L'association Accomplir est donc connue par tous les habitants du quartier des Halles et la Ville connaît ses actions et prises de position.

L'association requérante a déjà agi devant Monsieur le Président du Tribunal pour obtenir, par la voie du référé, la suspension de l'exécution du premier permis de démolir le jardin des Halles délivré par le Maire le 23 juillet 2009.

En l'espèce, l'opération de réaménagement du quartier des Halles implique notamment la construction d'un nouvel ensemble immobilier d'une hauteur de 15 mètres et d'une très grande superficie, la Canopée, et la restructuration des circulations horizontales et verticales du Forum des Halles.

Cette opération lèse les intérêts de la SCFHP qui est preneuse des baux à construction conclus initialement avec la SEMAH en exécution desquels elle a construit les volumes commerce et parking du Forum des Halles qu'elle exploite encore à ce jour.

La SCFHP a convaincu la Ville de préserver ses intérêts en concluant le protocole litigieux aux termes duquel la Ville a accepté de vendre à cette personne privée tant les volumes commerce et parking existant et à construire que des circulations horizontales et verticales du Forum des Halles et de la Canopée.

L'exécution de ce protocole bouleversera la qualité de vie et la qualité de l'environnement des habitants du quartier des Halles en tant qu'il affectera leur déplacement, leur mode de transport et leur mode de consommation sur lesquels la SCFHP aura désormais une grande emprise.

L'intérêt de l'association Accomplir à demander au Tribunal d'annuler la délibération n° 2010 DU 49 – SG 95 – 1° du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 et la décision du Secrétaire général délégué de la Ville de Paris de signer le 18 novembre 2010 le protocole litigieux ne fait aucun doute.

Le moyen sera rejeté.

Le bien fondé de la requête

3 – La Ville soutient que Monsieur Philippe CHOTARD était compétent pour prendre la décision du 18 novembre 2010 de signer le protocole litigieux au motif que le Maire lui aurait délégué sa signature pour « *tous les arrêtés, actes et décisions préparés par les services placés sous l'autorité de la Secrétaire générale de la Ville de Paris* » en cas d'empêchement ou d'absence de cette dernière.

Toutefois, la Ville n'apporte pas la preuve de l'absence ou de l'empêchement de la Secrétaire générale de la Ville de Paris le jour de la signature du protocole par Monsieur CHOTARD.

Elle ne démontre donc pas que Monsieur CHOTARD était compétent pour signer le protocole.

La décision de Monsieur CHOTARD de signer ce protocole est donc viciée pour incompétence et illégale.

Elle doit être annulée et cette annulation implique qu'il soit enjoint aux parties de déclarer le protocole nul.

4 – Aux termes de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales,

« les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement ».

L'article L. 2131-2 du même code dispose que

« sont soumis aux dispositions de l'article L. 2131-1 les actes suivants : 1° Les délibérations du conseil municipal ».

L'absence de transmission d'une délibération d'un conseil municipal autorisant un maire à signer une convention préalablement à sa signature entraîne l'illégalité de la décision de signer ladite convention.

Cette illégalité n'est pas régularisable par une transmission de la délibération au Préfet à la suite de la signature de la convention.

En l'espèce, sauf à ce que la Ville apporte la preuve contraire, la délibération n° 2010 DU 49 – SG 95 – 1° du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 autorisant le Maire à signer le protocole conclu le 18 novembre 2010 a été transmise au Préfet postérieurement à la signature de la convention.

Pour ce seul motif, la décision du 18 novembre 2010 de signer le protocole prise par la Ville est illégale.

Elle doit être annulée.

Cette annulation implique que le protocole soit déclaré nul.

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

5 – La SEMAH a conclu avec la SCFHP les baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* », du 22 juillet 1976 relatif aux parkings Berger et Rambuteau et du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* ».

Elle est preneuse d'un bail emphytéotique conclu avec l'Etat le 27 décembre 1985. En sa qualité d'emphytéote, elle a conclu avec la SCFHP un premier bail à construction les 25 et 26 mars 1986, puis un second bail à construction le 5 juin 2000.

La Ville fait référence, dans ses écritures, à plusieurs actes notariés pour soutenir qu'elle était substituée dans l'ensemble des droits détenus par la SEMAH au titre des conventions précitées à la date de signature du protocole du 18 novembre 2010.

Par suite, elle soutient qu'elle était fondée à disposer de ces droits dans le cadre du protocole litigieux.

La Ville ne produit cependant pas les actes notariés auxquels elle fait référence dans ses écritures ni aucune autre pièce qui permettrait de justifier du bien fondé de ses allégations.

Elle se borne à fournir des explications parcellaires qui ne permettent pas de soutenir que la Ville était substituée dans les droits de la SEMAH à la date de signature du protocole.

A titre d'exemple, la Ville ne fait pas référence dans ses écritures à l'acte du 4 février 2003 par lequel, aux termes de l'article 9.2 du protocole, elle aurait acquis la propriété du volume 27.096 portant sur des salles de cinéma.

Il résulte même des écritures de la Ville que la SEMAH lui aurait transféré ses droits sur des volumes grevés des baux à construction objets du protocole le 2 décembre 2010 postérieurement à la signature du protocole du 18 novembre 2010 (mémoire de la Ville, p. 18, §2).

C'est également le 2 décembre 2010 que la SEMAH aurait transféré ses droits d'emphytéote détenus au titre du bail emphytéotique conclu avec l'Etat le 27 décembre 1985 postérieurement à la signature du protocole litigieux intervenue le 18 novembre 2010 (mémoire de la Ville, p. 18 *in fine*).

La Ville ne démontre donc pas qu'elle était substituée dans l'ensemble des droits détenus par la SEMAH sur les baux à construction et emphytéotique susmentionnés conclus avec la SCFHP à la date de signature du protocole litigieux.

La Ville n'était donc fondée ni à résilier ces baux à construction, ni à céder les droits d'emphytéote de la SEMAH.

La décision de la Ville de signer le protocole est illégale.

Elle doit être annulée et cette annulation implique que le protocole soit déclaré nul.

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

6 – La Ville soutient qu'elle est fondée à prévoir à l'article 3 du protocole le versement à la SCFHP d'une indemnité de résiliation des baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » et du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* » d'un montant de 73,379 millions d'euros qui excède de 12,5 % l'estimation faite par le service des domaines du montant de cette même indemnité.

La Ville prétend qu'elle n'aurait pas consenti un avantage injustifié à la SCFHP et que, par suite, l'article 3 du protocole serait régulier.

Un tel moyen ne saurait convaincre.

6.1 – Il résulte de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales et – ainsi que le rappelle la Ville (mémoire Ville, p. 24, § 3 et 4) – de l'article 10 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986 relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de

l'architecture et modalité des consultations du service des domaines que le conseil municipal doit autoriser par une délibération motivée sa commune à accepter une indemnité de résiliation d'un bail à construction d'un montant supérieur à celui proposé le service des domaines.

En l'espèce, par la délibération n° 2010 DU 49 – SG 95 – 1° des 15 et 16 novembre 2010, le Conseil de Paris a autorisé le Maire à signer le protocole du 18 novembre 2010.

Par cette même délibération, le Conseil de Paris n'a pas fait référence aux conditions financières de ce protocole.

Il n'a notamment pas indiqué en quoi le versement par la Ville d'une indemnité de résiliation des baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » et du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* » d'un montant supérieur à l'estimation faite par le service des domaines était justifié.

Par suite, la décision de signer le protocole a été prise par la Ville au vu d'une délibération de son Conseil qui n'était pas motivée en violation des dispositions des articles L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales et 10 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986.

Pour ce seul motif, la délibération du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 et la décision de signer le protocole du 18 novembre 2010 sont illégales et elles doivent être annulées.

6.2 – Au surplus, la Ville affirme péremptoirement qu'une commune consentirait un avantage injustifié à une société dans le seul cas où le montant de l'indemnité de résiliation d'un bail à construction excéderait de 30 % le montant de l'indemnité fixé par le service des domaines.

Un tel seuil de 30 % n'a aucun fondement sérieux.

Une commune est fondée à verser à une société une indemnité de résiliation d'un bail à construction dont le montant excède celui proposé par le service des domaines lorsque l'intérêt général le justifie et si l'avantage consenti comporte des contreparties suffisantes.

En l'espèce, la Ville ne démontre nullement que le montant exorbitant 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* » versée à la SCFHP pourrait être justifié par l'intérêt général.

Au contraire, le service des domaines a expressément indiqué que « *le prix proposé ne peut être accepté* » (Production N° 11, p. 2).

L'intérêt général commandait d'appliquer les stipulations des articles XI des baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » et du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* » initialement conclus entre la SEMAH et la Ville qui stipulaient, dans leur version en vigueur préalablement à la signature du protocole, que la résiliation amiable desdits baux n'impliquait pas le versement d'une indemnité à la SCFHP (Productions N° 1 et 2).

Au surplus, le versement d'une indemnité de résiliation dont le montant excède d'environ 12,50 % l'estimation du service des domaines n'est justifiée par aucune contrepartie de la SCFHP.

Il résulte de ce qui précède que la Ville a accordé un avantage injustifié à la SCFHP en acceptant de verser à cette dernière une indemnité de résiliation dont le montant excède de 12,5 % l'estimation faite par le service des domaines.

La Ville a commis une erreur de droit en acceptant d'accorder cette aide irrégulière.

Pour ce motif, sa décision de signer le protocole est illégale.

Elle doit être annulée.

Cette annulation implique que le protocole soit déclaré nul.

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

7 – La contestation des actes détachables d'une convention conclue par une commune qui a pour objet d'affecter le périmètre ou la consistance de son domaine privé par un tiers au contrat relève de la compétence de la juridiction administrative.

Le tiers est recevable à demander au juge administratif d'apprécier la légalité des clauses de cette convention au regard des règles du droit public telles que celles relatives aux aides économiques publiques en faveur des entreprises (T.C., 22 novembre 2010, *SARL Brasserie du Théâtre c. commune de Reims*, à paraître au Recueil, n° C3764).

La décision de signer un contrat par lequel une commune cède une dépendance de son domaine privé dans des conditions différentes de celles du marché est illégale, sauf à ce que cet avantage soit justifié par l'intérêt général et qu'il comporte des contreparties suffisantes (C.E., 6 avril 1998, *Communauté urbaine de Lyon*, 132, n° 151752).

En l'espèce, l'article 4 du protocole stipule que les volumes commerce résiduels restitués à la Ville du fait de l'extinction partielle par confusion des baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » et du 22 juillet 1976 dit « *Nouveau Forum* » seront cédés à la SCFHP pour la somme de 95,203 millions d'euros.

Conformément à ce que stipulent les articles 3.1 et 4 du protocole, la SCFHP a versé 0,5 % du prix de la vente de ces commerces résiduels avant le 31 décembre 2010.

La SCFHP règlera 39,5 % du prix de cette même vente le 31 décembre 2013 et 60 % le 31 décembre 2019.

La SCFHP ne versera aucun intérêt à la Ville au cours des neuf années durant lesquelles elle n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente en contradiction avec les dispositions de l'article 1652 du code civil aux termes desquelles un 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* ».

Il résulte de ce qui précède que la Ville a cédé à la SCFHP les volumes commerce résiduels dans des conditions exorbitantes par rapport à celles du marché.

La Ville a accordé une aide à la SCFHP sur laquelle le service des domaines a émis ses plus grandes réserves.

Cette aide n'était pas justifiée par l'intérêt général.

La SCFHP n'a consenti aucune contrepartie à son obtention.

La Ville a commis une erreur de droit en accordant cette aide irrégulière.

Elle a illégalement signé le protocole qui prévoyait ladite aide.

La décision de signer le protocole doit être annulée et la nullité du protocole ne fait aucun doute.

Sur l'article 5 du protocole relatif à la vente des volumes parking Rambuteau

8 – Les stipulations de l'article 5 du protocole ont prévu la cession par la Ville à la SCFHP des volumes parking Rambuteau pour un prix de 6,855 millions d'euros.

L'acte de vente a été signé.

La SCFHP a payé 0,5 % du prix de la vente et a, de ce seul fait, acquis la propriété de ces volumes.

La SCFHP exploite ces mêmes volumes sans verser des intérêts à la Ville.

L'article 5 du protocole stipule que la SCFHP versera 39,5 % du prix de vente le 30 juin 2011 et 60 % le 31 décembre 2019 dans les mêmes conditions et modalités que la vente des volumes commerce résiduels prévues par l'article 4 du protocole.

Dès lors, pour les mêmes motifs que ceux exposés *supra* concernant la vente des volumes commerce résiduels, la Ville a consenti un avantage à la SCFHP à des conditions exorbitantes par rapport à celles du marché en acceptant le paiement différé du prix des volumes parking Rambuteau.

Cet avantage n'est pas justifié par l'intérêt général.

Il a été accordé sans contrepartie.

Il a été consenti sans qu'il soit prévu que la Ville perçoive des intérêts au cours des neuf années durant lesquelles la SCFHP exploitera les volumes parking Rambuteau sans avoir payé l'intégralité du prix de vente.

L'aide accordée par la Ville à la SCFHP est irrégulière.

La Ville a commis une erreur de droit en acceptant de signer le protocole qui prévoyait cette aide.

La décision de la Ville est illégale et son annulation s'impose.

Par voie de conséquence, le protocole doit être déclaré nul.

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

9 – L'article 6 du protocole stipule que la Ville doit vendre en état futur d'achèvement les volumes commerce de la Canopée qui s'engage à les acquérir.

Le prix de base de la vente est fixé à 51,547 millions d'euros.

Il est payable à la signature de l'acte de vente à hauteur de 0,5 % puis à la date de livraison à hauteur de 39,5 %. Le solde doit être réglé six ans après la date de livraison.

La date de livraison de la Canopée n'étant pas fixée, la date de paiement est incertaine.

60 % du prix de la vente sera réglé à la suite de la livraison de la Canopée.

Aucun versement d'intérêt n'est prévu alors même que la SCFHP exploitera les volumes commerce de la Canopée pendant six ans sans avoir payé l'intégralité du prix de la vente.

Les stipulations de l'article 6 du protocole prévoient également le versement d'un prix complémentaire plafonné à hauteur de 50 millions d'euros calculé sur la base d'une formule mathématique qui prend en compte des investissements hypothétiques de la SCFHP qui rendent plus qu'incertain son versement et impossible la fixation même prévisionnelle de son montant.

Il résulte de ce qui précède que la Ville a accepté que la SCFHP acquiert en état futur d'achèvement les volumes commerce de la Canopée sans, cependant, payer le prix desdits volumes au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux conformément à ce que dispose pourtant l'article 1601-3 du code civil applicable aux ventes en état futur d'achèvement.

La Ville a convenu avec la SCFHP que 60 % du prix de vente doit être réglé six ans après la date de livraison de la Canopée alors même que la date de livraison de cet ouvrage n'a pas été fixée contrairement à ce que disposent les articles 1650 et 1651 du code civil.

La Ville a accepté que la SCFHP exploite les volumes commerce de la Canopée pendant les six années qui suivent sa livraison sans avoir réglé intégralement le prix de la vente de ces volumes et sans qu'aucun intérêt ne lui soit dû. Ce faisant, la Ville et la SCFHP écartent les dispositions de l'article 1652 du code civil sans que rien ne le justifie.

La Ville a vendu en l'état futur d'achèvement les volumes commerce de la Canopée à la SCFHP dans des conditions exorbitantes par rapport à celles du marché.

Elle a consenti des avantages à la SCFHP qui ne sont justifiés ni par l'intérêt général, ni par une quelconque contrepartie.

Au vu de ces avantages irrégulièrement accordés à la SCFHP, la Ville a commis une erreur de droit en acceptant de signer le protocole.

Sa décision est illégale.

Elle doit être annulée et elle impliquera la nullité du marché.

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

10 – L'article 7 du protocole stipule que la Ville vendra à la SCFHP en état futur d'achèvement les volumes commerce des circulations verticales 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 ».

L'article 7 du protocole prévoit un paiement différé de la vente en état futur d'achèvement des volumes commerce des circulations verticales.

60 % de ce prix doit être réglé six ans après la mise à disposition desdits volumes qui interviendra à une date qui n'a pas été fixée.

Au cours de ces six années, la SCFHP exploitera ces volumes sans être tenue de verser des intérêts à la Ville.

La Ville cède donc les volumes commerce des circulations verticales à des conditions exorbitantes par rapport à celles du marché.

Elle accorde à la SCFHP des avantages qui ne sont justifiés ni par l'intérêt général, ni par une quelconque contrepartie.

Ces avantages sont irréguliers.

La Ville a commis une erreur de droit en acceptant de signer le protocole

L'annulation de la décision illégale de signer le protocole s'impose et la nullité du protocole également.

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

11 – L'article 8 du protocole stipule que la Ville vendra en état futur d'achèvement à la SCFHP les volumes commerce du barreau nord / sud au prix de 19,442 millions payable à

hauteur de 0,5 % à la signature de l'acte de vente, 39,50 % à la date d'achèvement des travaux prévue le 18 août 2004 et 60 % le 18 août 2020.

Ce faisant, la Ville cède en état futur d'achèvement ces volumes commerce dans des conditions différentes de celles prévues par le marché dès lors que le prix de vente ne sera pas réglé au fur et à mesure de l'exécution des travaux et que, de surcroît, son paiement sera différé à hauteur de 60 % à la date d'achèvement des travaux pendant quatorze ans sans que la SCFHP soit tenu de verser un quelconque intérêt à raison de ce différé de paiement.

La Ville a accordé à la SCFHP une aide irrégulière nullement justifiée tant par l'intérêt général que par une éventuelle contrepartie.

Elle impliquait que la Ville ne signe pas le protocole.

Cette décision illégale doit être annulée et elle implique que le protocole soit déclaré nul.

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

12 – L'article 9.2 du protocole stipule que la Ville cédera à la SCFHP les droits d'emphytéote qu'elle détiendrait au titre du bail emphytéotique conclu avec l'Etat le 27 décembre 1985 ainsi que ses droits de propriétaire sur les volumes 28.001, 16.021, 19.801 et 24.701 pour un prix de 10,9 millions d'euros « payable 0,5 % à l'acte, 39,5 % le 31-12-2003 et 60 % le 31-12-2019 ».

Ces droits sont relatifs au local occupé par la société UGC et ils sont affectés à l'exploitation d'un cinéma.

La Ville ne conteste pas avoir consenti la cession de ses droits d'emphytéote en violation des stipulations du bail emphytéotique conclu avec l'Etat du 27 décembre 1985 aux termes desquelles elle était tenue d'imposer au cessionnaire de ses droits de supporter toutes les charges et les conditions dudit bail.

De surcroît, la Ville a accepté que le paiement total du prix de cession des droits d'emphytéote et des volumes soient différés jusqu'au 31 décembre 2019 alors que la SCFHP a acquis ces droits et ces volumes au plus tard le 31 décembre 2010 en application de l'article 9.2.b) du protocole.

La Ville a cédé ces mêmes droits et volumes sans solliciter le versement d'intérêt au cours des neuf années durant lesquelles la SCFHP exploitera le cinéma.

La Ville a accordé des avantages à la SCFHP qui ne sont justifiés ni par l'intérêt général, ni par une contrepartie.

Ces avantages sont irréguliers et, pour ce motif, la Ville était tenue de ne pas signer le protocole.

La décision de signer le protocole est illégale et elle doit être annulée.

Cette annulation impliquera que le protocole soit déclaré nul.

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

13 – Il est constant que la cession de dépendances du domaine public sans désaffectation, ni déclassement préalable est nulle (C.E., 4 mai 2011, *Communauté de communes du Queyras*, à paraître au Recueil, n° 340089).

En l'espèce, l'article 10 du protocole stipule que

« à la suite d'une ou plusieurs décision(s) de déclassement, la Ville cédera à la SCFHP, qui s'engage d'ores et déjà à les acquérir les parties des circulations horizontales existantes ».

Les circulations horizontales sont des voies publiques et des escalators qui sont affectées à l'usage du public.

Elles sont empruntées quotidiennement par les usagers de la gare RATP et du Forum des Halles et leur fermeture n'est nullement envisagée lors de l'exécution de l'opération de réaménagement du quartier des Halles.

Le protocole ne stipule pas que ces circulations devraient être désaffectées avant d'être cédées et, à supposer même qu'il le prévoit, cette désaffectation serait matériellement impossible.

Les circulations horizontales demeurent donc comprises dans le domaine public.

Elles sont inaliénables.

La décision de la Ville de signer un protocole qui cède ces circulations horizontales existantes comprises dans le domaine public à une personne privée, la SCFHP, est donc entachée d'une erreur de droit et illégale.

Elle doit être annulée et son annulation implique que le protocole soit déclaré nul.

14 – La Ville soutient que le moyen allégué par l'association requérante serait irrecevable au motif que l'acte de vente des circulations horizontales ne serait pas encore intervenu.

Un tel moyen relève d'une particulière fantaisie dès lors que la SCFHP s'est « d'ores et déjà » engagée à acquérir les circulations horizontales dans le protocole litigieux et qu'elle ne saurait méconnaître ses obligations contractuelles, sauf à engager sa responsabilité à l'égard de la Ville.

L'association requérante est donc recevable à invoquer d'ores et déjà l'illégalité de la décision de la Ville de signer l'article 10 du protocole.

15 – La Ville soutient que le moyen invoqué par l'association requérante serait inopérant au motif que les circulations horizontales constitueront des dépendances du domaine privé à la date de leur cession.

Toutefois, les circulations horizontales existantes sont affectées à l'usage du public et l'article 10 du protocole ne prévoit pas leur désaffectation.

Elles demeureront donc comprises dans le domaine public à la date de leur cession.

Le moyen allégué par la Ville ne prospéra pas.

16 – La Ville soutient qu'elle serait fondée à céder à la SCFHP les circulations horizontales existantes au seul motif que l'article 10 du protocole aurait prévu leur déclassement.

Un tel moyen ne saurait convaincre.

A supposer même qu'une dépendance du domaine public d'une commune soit déclassée, elle demeure comprise dans ce même domaine si elle est affectée à l'usage du public.

En l'espèce, les circulations horizontales existantes sont affectées à l'usage du public.

Contrairement à l'article 9.1 du protocole qui a prévu la vente du local Les Halles Le Marais sous réserve de sa désaffectation et de son déclassement, l'article 10 du même protocole se borne à prévoir le déclassement des circulations horizontales existantes sans leur désaffectation.

Les circulations horizontales existantes demeurent donc comprises dans le domaine public, même si leur déclassement est envisagé.

Elles sont inaliénables et, partant, non susceptibles d'être cédées.

Le moyen est mal fondé et il sera rejeté.

17 – Subsidiairement, si par extraordinaire le Tribunal devait considérer que la Ville était fondée à s'engager à céder à la SCFHP les circulations horizontales existantes, il ne manquerait pas de considérer que cet engagement a été pris dans des conditions exorbitantes par rapport à celles du marché.

L'article 10 du protocole stipule que le prix de la vente des circulations horizontales existantes d'un montant de 5,8 millions d'euros sera payable à hauteur de 0,5 % à la signature de l'acte de vente, 39,50 % le 31 décembre 2013 et 60 % le 31 décembre 2019.

La Ville accepte que la SCFHP diffère le paiement du prix d'achat des circulations horizontales affectées à l'usage du public.

Ce différé de paiement n'est, toutefois, justifié ni par l'intérêt général, ni par une quelconque contrepartie.

La Ville accepte, de surcroît, que le prix de la vente ne porte pas intérêt alors même que le paiement des circulations horizontales interviendra postérieurement au transfert de propriété en méconnaissance des dispositions de l'article 1652 du code civil.

La Ville accorde une aide irrégulière à la SCFHP dans des conditions exorbitantes par rapport à celles du marché.

Sa décision de signer l'article 10 du protocole est illégale.

Elle doit être annulée et le protocole doit être déclaré nul.

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

18 – 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, à la condition que le bail à construction du 22 juillet 1976 portant sur ces volumes soit résilié.

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

Ce faisant, la Ville et la SCFHP ont écarté les dispositions de l'article 1603-1 du code civil qui dispose que le paiement du prix d'une vente en état futur d'achèvement doit être réglé au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Les parties au protocole ont convenu que le paiement du prix de la vente doit être différé.

La SCFHP est tenue de régler 60 % du prix de la vente six ans après que la SCFHP ait commencé à exploiter les volumes commerce du parking Berger.

La Ville a consenti à la SCFHP des avantages qui ne sont justifiés ni par l'intérêt général, ni par une quelconque contrepartie.

Ces avantages constituent une aide irrégulière accordée à la SCFHP.

La Ville a pris une décision illégale en signant le protocole qui prévoit une telle aide.

Elle doit être annulée et son annulation implique la nullité du protocole.

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

19 – Les stipulations de l'article 11.4 du protocole prévoient que la Ville s'engage à vendre en état futur d'achèvement les volumes parking Berger reconstitués pour un prix de 3,315 millions d'euros hors taxe 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.

Cet engagement est pris sous la condition suspensive d'un accord préalable par la Ville avec la RATP et le STIF sur les conditions d'exécution et de financement du pôle transport du Forum des Halles.

Ce faisant, la Ville a accordé une aide irrégulière à la SCFHP en autorisant le paiement différé des volumes du parking Berger reconstitués postérieurement à l'exécution des travaux sans le versement d'un quelconque intérêt durant les six années au cours desquelles ces parkings seront exploités sans que le prix de vente ait été entièrement réglé.

La décision de la Ville de signer l'article 11.4 du protocole est illégale et elle doit être annulée.

Cette annulation impliquera la nullité du protocole.

Sur l'article 21 du protocole relatif à la renonciation

20 – L'article 21 du protocole stipule que la SCFHP s'engage à former un recours pour excès de pouvoir à l'encontre de l'arrêté préfectoral qui a déclaré d'utilité publique le projet de réaménagement du quartier des Halles ou à ne pas intervenir à l'appui d'un tel recours.

20.1 – La Ville soutient que la SCFHP était fondée à renoncer au recours précité au motif que la déclaration d'utilité publique ne constituait ni un acte réglementaire, ni un acte qui porte atteinte à l'ordre public.

Toutefois, il est constant qu'un protocole d'accord qui prévoirait une clause de renonciation à l'exercice d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre un acte administratif est illégal, quels que soient la nature ou les effets de cet acte.

Le moyen est mal fondé et il doit être rejeté.

20.2 – La Ville soutient que la SCFHP serait également fondée à renoncer à exercer un recours pour excès de pouvoir dirigé contre l'arrêté préfectoral qui a déclaré d'utilité publique le projet de réaménagement du quartier des Halles au motif qu'elle aurait protégé ses droits subjectifs en prenant un tel engagement.

Outre le fait que la Ville n'a pas qualité pour indiquer les motifs pour lesquels la SCFHP a renoncé à exercer un recours pour excès de pouvoir, un tel moyen est inopérant.

Le recours pour excès de pouvoir a pour objet le respect de la légalité et non pas la défense de droits subjectifs.

Il est ouvert à tout administré qui aurait un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation d'une décision administrative.

La SCFHP ne protège nullement ses droits subjectifs en renonçant à l'exercice d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre une décision d'espèce, telle que la déclaration d'utilité publique du projet de réaménagement du quartier des Halles, qui, de l'aveu même de la Ville, est susceptible de léser ses intérêts.

La Ville a commis une erreur de droit en signant l'article 21 du protocole aux termes duquel la SCFHP s'est engagée à ne pas agir par la voie du recours pour excès de pouvoir à l'encontre de l'arrêté préfectoral qui a déclaré d'utilité publique le projet de réaménagement du quartier des Halles ou à ne pas intervenir à l'appui d'un tel recours.

La décision de signer le protocole est illégale et elle doit être annulée.

Cette annulation implique que le Tribunal enjoigne à la Ville et à la SCFHP de déclarer nul le protocole.

21 – La Ville soutient que les vices qui entachent la délibération n° 2010 DU 49 – SG 95 – 1° du Conseil municipal de la Ville de Paris des 15 et 16 novembre 2010 et la décision de la Ville du 18 novembre 2010 de signer le protocole ne seraient pas d'une gravité telle qu'ils impliqueraient la nullité dudit protocole.

Ce moyen sera rejeté.

Si le Tribunal annule la délibération qui approuve la signature d'un contrat ou la décision de signer ce contrat, il lui appartient, après avoir pris en considération la nature de l'illégalité commise, soit de décider que la poursuite de l'exécution du contrat est possible, éventuellement sous réserve de mesures de régularisation prises par la personne publique ou convenues entre les parties, soit, après avoir vérifié que sa décision ne portera pas une atteinte excessive à l'intérêt général, d'enjoindre à la personne publique de résilier le contrat, le cas échéant avec un effet différé, soit, eu égard à une illégalité d'une particulière gravité, d'inviter les parties à résoudre leurs relations contractuelles ou, à défaut d'entente sur cette résolution, à saisir le juge du contrat afin qu'il en règle les modalités (C.E., 21 février 2011, *Société Ophrys*, à paraître au Recueil, n° 337349).

En l'espèce, l'article 2.1 du protocole stipule que les engagements pris par la Ville et la SCFHP sont « *interdépendants* ».

Les stipulations de l'article 2.6 du même protocole énoncent que les différents projets prévus par le protocole constituent un « *ensemble économique global* » qui doit être rétabli si l'un de ces projets est annulé.

Les stipulations de l'article 14 du même protocole énoncent que la Ville et la SCFHP auront l'obligation de se concerter « *pour définir les moyens de respecter l'équilibre économique global* » si le périmètre ou de la qualité des surfaces commerciales et des parkings doivent être ajustés.

Il résulte de ce qui précède que la nullité d'une des stipulations du protocole ne pourrait avoir d'autre effet que d'empêcher son exécution.

Contrairement à ce que prétend la Ville, les vices allégués par l'association requérante sont d'une particulière gravité et ils justifient que soit déclarée nulle la stipulation du protocole à laquelle ils se réfèrent.

Compte tenu de l'interdépendance des stipulations du protocole, la nullité de l'une de ses clauses impliquerait la nullité du protocole dans son ensemble.

Le moyen allégué par la Ville devra donc être rejeté.

PAR CES MOTIFS et ceux de sa requête, l'association ACCOMPLIR persiste dans l'intégralité de ses conclusions.

Cyril Laroche
Avocat à la Cour

PRODUCTIONS

- 13 – Annexe 1 du protocole
- 14 – Annexe 7 du protocole
- 15 – Annexe 11 du protocole
- 16 – Annexe 13 du protocole
- 17 – Annexe 18 du protocole