

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PARIS**

N° 1100847 et 1100848

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Association ACCOMPLIR
Mme Elisabeth BOURGUINAT et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Roussel
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Paris

(7ème Section - 1ère Chambre)

Mme Reuland
Rapporteur public

Audience du 1^{er} décembre 2011
Lecture du 19 décembre 2011

C+
24-01-02-025

Vu, I, la requête, enregistrée le 17 janvier 2011, sous le numéro 1100847, présentée pour l'Association ACCOMPLIR, dont le siège est au 49 rue Saint Denis à Paris (75001), par Me Laroche ; l'Association ACCOMPLIR demande au tribunal :

- d'annuler la décision du maire 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 la ville de Paris relatif à l'opération de réaménagement du quartier des Halles ;
 - d'annuler la délibération 2010 DU 49 – SG 95 – 1° du conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 ;
 - d'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 ;
 - de condamner la ville de Paris au paiement d'une astreinte de 10 000 euros par jour de retard pris pour exécuter le jugement à intervenir ;
 - de mettre à la charge de la ville de Paris une somme de 4 000 euros HT au titre de l'article L. 761- 1 du code de justice administrative ;
-

Vu le mémoire en défense, enregistré le 24 mai 2011, présenté par la ville de Paris, représentée par son maire en exercice, par Me Foussard ; la ville de Paris conclut, à titre principal, à l'irrecevabilité de la requête et à titre subsidiaire, au rejet de la requête et à la mise à la charge de l'Association ACCOMPLIR de la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu l'ordonnance en date du 26 septembre 2011 fixant la clôture d'instruction au 12 octobre 2011, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

.....

Vu, II, la requête, enregistrée le 17 janvier 2011 sous le numéro 1100848, présentée pour Mme Elisabeth BOURGUINAT, demeurant au 15 rue Saint Denis à Paris (75001), Mme Anne BERTSCH IACINOT, demeurant au 6 rue Etienne Marcel à Paris (75002) et M. Gilles POURBAIX, demeurant au 49 rue Saint Denis à Paris (75001), par Me Laroche ; les requérants demandent au tribunal :

- d'annuler la décision du maire 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 la ville de Paris relatif à l'opération de réaménagement du quartier des Halles ;
- d'annuler la délibération 2010 DU 49 – SG 95 – 1° du conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 ;
- d'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 ;
- de condamner la ville de Paris au paiement d'une astreinte de 10 000 euros par jour de retard pris pour exécuter le jugement à intervenir ;
- de mettre à la charge de la ville de Paris une somme de 4 000 euros HT au titre de l'article L 761 1 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 24 mai 2011, présenté pour la ville de Paris, par Me Foussard ; la ville de Paris conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge des requérants une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

- article 3 du protocole serait nul, en tant que le versement par la ville de Paris à la SCFHP de l'indemnité de résiliation d'un bail à construction résulte d'une délibération du Conseil de la ville de Paris qui n'était pas motivée, est inopérant en ce que l'article 3 dudit protocole, qui ne porte pas sur une cession d'immeubles, ne relève pas de l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales ;

Vu l'ordonnance en date du 26 septembre 2011 fixant la clôture d'instruction au 12 octobre 2011, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

.....

Vu la décision attaquée ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code civil ;

Vu le code de justice administrative ;

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 1^{er} décembre 2011 :

- le rapport de M. Roussel ;
- les conclusions de Mme Reuland, rapporteur public ;
- les observations de Mme BOURGUINAT, tant en son nom propre qu'en sa qualité de représentante de l'association ACCOMPLIR ;
- les observations de Me Froger, représentant la ville de Paris ;

Connaissance prise des notes en délibéré, enregistrées les 5 et 9 décembre 2011, présentées pour la ville de Paris, et des notes en délibéré, enregistrées le 7 décembre 2011, présentées pour Mme BOURGUINAT, M. POURBAIX et Mme IACINOT et pour l'association ACCOMPLIR ;

Considérant que la zone d'aménagement concerté des Halles créée par arrêté ministériel du 23 mars 1971, couvre un « Secteur Est », portant sur le quartier Beaubourg, et un « Secteur Ouest », portant sur le quartier du Forum des Halles ; que la réalisation de cette opération a été concédée par la ville de Paris à la société d'économie mixte de rénovation et de restauration du secteur des Halles (SEMAH) ; que dans le cadre de sa mission, la SEMAH a conclu avec la Société civile du forum des Halles de Paris (SCFHP) un bail à construction à vocation commerciale dans l' « Ancien Forum », du 22 juillet 1976, devant arriver à échéance le 31 décembre 1955, un bail à construction à vocation commerciale dans le « Nouveau Forum », du 29 novembre 1985, expirant à la même date, un bail à construction, au titre des parkings nord (Rambuteau) et sud (Berger) dans l' « Ancien Forum », du 22 juillet 1976, expirant au 31 décembre 2020, et, au titre du bail emphytéotique que lui avait consenti l'Etat le 27 décembre 1985, un bail à construction portant notamment sur des volumes à usage de salles de cinéma et de commerces dans le « Nouveau Forum », en date des 25 et 26 mars 1986, expirant au 31 décembre 1955 ; qu'elle a également consenti à la société CEVO un bail à construction du 22 décembre 1987 portant sur des volumes à usage de cinéma dans le nouveau Forum, expirant le 31 décembre 1955 ;

Considérant que la ville de Paris, venant aux droits de la SEMAH, et la SCFHP ont conclu le 18 novembre 2010 un protocole d'accord relatif à l'opération de réaménagement du quartier des Halles, préalablement approuvé par délibération du conseil de Paris en date des 15 et 16 novembre 2010 ;

Considérant que le titre 1^{er} du protocole est intitulé : « Opérations foncières nécessaires à la mise en œuvre des projets » ; qu'aux termes de l'article 3 de ce protocole, la ville de Paris et la SCFHP conviennent ainsi de résilier partiellement les baux à construction portant sur l'Ancien Forum et sur le Nouveau Forum en vue de la restitution à la ville de Paris des locaux nécessaires à la réalisation du programme de réhabilitation (« Volumes Commerce Restitués »), moyennant le paiement d'une indemnité de résiliation de 73,379 millions d'euros et des indemnités de résiliation devant être remboursées par la ville à la SCFHP au titre des protocoles de résiliation conclus par cette dernière avec certains locataires ; qu'aux termes de l'article 4 du protocole, la ville de Paris s'engage à céder à la SCFHP, qui s'engage à les acquérir, les « Volumes Commerce Résiduels », définis comme les volumes objet des baux à construction autres que les « Volumes Commerce restitués » et les volumes parkings identifiés à l'annexe 2 du protocole ainsi que la quote-part indivise des volumes techniques de l'Ancien Forum, objet des baux à construction qui ne serait pas incluse dans les Volumes Commerce Restitués, pour un prix de vente de 95,203 millions d'euros ; qu'aux termes de l'article 5 du protocole, la ville de Paris s'engage à céder à la SCFHP, qui s'engage à les acquérir, les Volumes Parking Rambuteau, représentant 898 emplacements de stationnement, pour un prix de 6,855 millions d'euros ; qu'aux termes de l'article 6 du protocole, la ville s'engage à céder à la SCFHP, en réitération de la promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement qui sera conclue après la ou les décisions de déclassement à intervenir, certains des volumes commerce Canopée, sous certaines conditions suspensives, pour un prix de base de 51,457 millions d'euros, payable à hauteur de 0,5 % à l'acte, 39,5 % à la date de livraison de la Canopée, et 60 % six ans après cette livraison, et un prix complémentaire payable au 31 décembre 2019 selon une formule précisée par l'article 6.2.2. du protocole ; qu'aux termes de l'article 7 du protocole, la ville s'engage à réaliser les travaux de restructuration et de rénovation des volumes, dénommés « Circulations Verticales », affectés aux escalators, escaliers ou ascenseurs et mails publics, permettant de relier entre eux les différents niveaux de l'Ancien Forum, et à céder ces volumes à la SCFHP, qui s'engage à les acquérir, en réitération de la promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement qui sera conclue après la ou les décisions de déclassement à intervenir, pour un prix de 6,052 millions d'euros ; qu'aux termes de l'article 8 du protocole, la ville s'engage à céder à la SCFHP, qui s'engage à les acquérir, les Volumes Commerce du Barreau Nord/Sud, actuellement affectés à une partie d'axe de circulation et destinés après travaux à l'implantation d'un magasin populaire, en réitération de la promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement qui sera conclue après la ou les décisions de déclassement à intervenir, pour un prix de 19,442 millions d'euros ; que l'article 9 du protocole est consacré à des « projets locaux complémentaires », à savoir la vente par la ville de Paris à la SCFHP du local Les Halles Le Marais sous condition préalable de désaffectation et de déclassement, pour un prix de 3,7 millions d'euros, et du local UGC Ciné Cité Le Halles et des droits d'emphytéote, pour un prix de 10,9 millions d'euros ; qu'aux termes de l'article 10 du protocole, la ville de Paris s'engage à céder à la SCFHP, qui s'engage à les acquérir, les « Circulations horizontales et éléments accessoires », à savoir essentiellement les voies piétonnes du Forum, après réalisation par la ville de différents travaux d'aménagement, pour un prix de 5,8 millions d'euros ; que l'article 11 du protocole est consacré aux projets relatifs au pôle transport et au parking Berger ; que s'agissant du pôle transport, les parties s'engagent à conclure une promesse de résiliation du bail à construction du 22 juillet 1976 portant sur les volumes parking Berger, sous réserve de la conclusion, d'ici le 31 décembre 2016, d'un accord entre la ville, la RATP et le syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF), moyennant le paiement par la ville d'une indemnité de 2,246 millions d'euros ; que la ville de Paris s'engage également, si cette dernière résiliation se réalise, à vendre en état futur d'achèvement à la SCFHP, qui s'engage à les acquérir, les « Volumes Commerce Parking Berger », pour un prix de 13,379 millions d'euros, s'agissant des parkings du niveau R-3, et de 4,809 millions d'euros, s'agissant des parkings du niveau R-4 ; que la ville de

Paris s'engage également à vendre en état futur d'achèvement à la SCFHP, qui s'engage à les acquérir, les « Volumes Parking Berger Reconstitués », destinés à être réaffectés à un usage de parking après travaux, pour un montant de 3,135 millions d'euros ; que cet article prévoit enfin la possibilité pour la ville de demander la mise à disposition anticipée, à titre gratuit, des Volumes Parking Berger, avant la conclusion de l'accord avec la RATP et le STIF ;

Considérant que le titre II du protocole est intitulé « dispositions communes aux différents projets » ; que l'article 12 prévoit les conditions de libération temporaire par la SCFHP de locaux, non inclus dans un Volume Restitué et occupés en vertu d'un bail commercial, pour permettre la réalisation de travaux sous maîtrise d'ouvrage de la ville, en contrepartie d'une indemnité correspondant aux pertes et diminutions de loyers et de charges subies par la SCFHP et à la perte de valeur éventuelle des locaux du fait des travaux ; que l'article 13 précise les conditions d'indemnisation par la ville de Paris des pertes de revenus pouvant résulter pour la SCFHP du projet de réhabilitation du Forum, à savoir les indemnités que la SCFHP devrait payer aux locataires du Forum en raison des troubles liés aux travaux et les pertes de loyers et de charges locatives y afférentes ; que l'article 14 porte sur les conséquences indemnitaires d'une modification de l'assiette des volumes à céder ; que l'article 15 est relatif aux formalités préalables aux acquisitions réalisées par la SCFHP ;

Considérant que le titre III du protocole est intitulé « Gestion – coordination » ; que son article 16 porte sur la mise en place, d'ici la livraison de la Canopée, d'une association foncière urbaine libre, en vue de la gestion, de l'entretien, de la maintenance et du remplacement des équipements et services d'utilité commune du Forum, et notamment sur le processus de détermination des futures clefs de répartition des charges entre les différents volumes ; que l'article 17 précise les conditions de réalisation des travaux, de sorte que l'organisation du chantier permette, dans la mesure du possible, le maintien de l'activité des commerces ; que l'article 18 prévoit l'institution par la Ville d'une commission de règlement amiable, chargée de proposer une indemnisation des commerçants pour les troubles générés par les travaux réalisés hors des commerces ; que l'article 19 institue un comité de coordination et un comité de pilotage Protocole, afin d'assurer le suivi des projets ;

Considérant que le titre IV du protocole est intitulé « Stipulations générales » ; que son article 20 stipule que le Protocole expirera au plus tard au 31 décembre 2024, sauf prorogation d'un commun accord des parties ; qu'aux termes de son article 21, 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, et à ne pas intervenir au soutien d'un recours contentieux éventuellement formé par un tiers contre cet arrêté ; qu'enfin, son article 22 est consacré à des dispositions diverses ;

Considérant que les requêtes susvisées ont le même objet et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour qu'il y soit statué par un même jugement ;

Sur les fins de non-recevoir soulevées par la ville de Paris :

En ce qui concerne le caractère de mesure préparatoire des décisions attaquées :

Considérant qu'il résulte des stipulations du protocole d'accord conclu entre la ville de Paris et la SCFHP, dont le contenu a été précédemment décrit, que celui-ci comporte des engagements fermes et réciproques, visant notamment à définir les conditions dans lesquelles les

droits de propriété dont dispose la ville de Paris sur certaines parcelles du Forum seront cédés à la SCFHP et certains baux à construction conclus entre les parties seront résiliés et à préciser les principes et modalités d'indemnisation de la SCFHP à la suite des travaux de réhabilitation ; que le non-respect par l'une des parties de ses engagements est susceptible de mettre en cause sa responsabilité contractuelle ; qu'il en résulte que la délibération du conseil de Paris approuvant ce protocole ainsi que la décision du maire de Paris de le signer constituent des actes administratifs faisant grief et non des mesures préparatoires ;

En ce qui concerne le défaut d'intérêt à agir des requérants :

Considérant, d'une part, qu'ainsi qu'il a été dit, il résulte notamment du protocole d'accord litigieux que la ville de Paris s'engage notamment à céder à la SCFHP, qui s'engage à les acquérir, plusieurs volumes du Forum des Halles et de la future Canopée ; que les parties s'engagent également à résilier les baux à construction consentis à la SCFHP moyennant le versement à cette dernière d'une indemnité de résiliation; qu'ainsi, compte tenu des engagements juridiques ainsi souscrits, la ville de Paris ne saurait soutenir que le protocole d'accord serait dépourvu d'incidences sur les finances communales ; que dès lors, Mme Elisabeth BOURGUINAT, Mme Anne BERTSCH IACINOT, et M. Gilles POURBAIX justifient de leur intérêt à agir en qualité de contribuables locaux, dont ils justifient ;

Considérant, d'autre part, qu'aux termes de ses statuts modifiés le 27 juin 2008, 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 de 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 » ;

Considérant que le protocole d'accord litigieux a notamment pour objet la cession à une personne privée, la SCFHP, sous réserve de déclassement préalable, de certaines voies de circulation du Forum des Halles, fréquentées tant par les clients de la galerie marchande que par les usagers du pôle transport ; qu'un tel transfert de propriété, qui implique nécessairement le transfert de la gestion et de l'entretien de ces voies de circulation, est ainsi susceptible d'affecter le cadre de vie des habitants du quartier des Halles ; que l'association ACCOMPLIR justifie, dès lors, d'un intérêt à agir à l'encontre de la décision du maire de Paris de signer ce protocole ;

Sur les conclusions à fins d'annulation :

En ce qui concerne la compétence du signataire du protocole :

Considérant que M. Chotard, secrétaire général délégué de la ville de Paris et signataire de la décision contestée, a reçu, par arrêté en date du 21 juillet 2008, délégation pour signer tous arrêtés, actes et décisions préparés par les services placés sous l'autorité de la Secrétaire générale de la ville de Paris, en cas d'absence ou d'empêchement de celle-ci ; qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier que la Secrétaire générale de la ville de Paris n'aurait pas été effectivement absente ou empêchée ; que dès lors, le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de la décision de signer le protocole d'accord litigieux manque en fait ;

Considérant que si les requérants font également valoir que la délibération autorisant le maire à signer a été transmise au préfet postérieurement à la signature du protocole, il ressort des pièces du dossier que la délibération a été affichée à l'Hôtel de ville et transmise au représentant de l'Etat le 17 novembre 2010 ; qu'en tout état de cause, la transmission de la délibération autorisant le maire à signer un contrat à une date postérieure à la signature du dit contrat ne constitue pas un vice de nature à entraîner la nullité du contrat

En ce qui concerne l'article 1.2. du protocole relatif aux droits des parties dans le complexe des Halles :

Considérant que les requérants font valoir que la ville ne justifie pas être titulaire des droits de propriété et d'emphytéote de la SEMAH ;

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit, la ville de Paris a, dans un premier temps, concédé l'opération d'aménagement du quartier des Halles à la SEMAH, qui a conclu avec la SCFHP un bail à construction à vocation commerciale dans l'« Ancien Forum », du 22 juillet 1976, un bail à construction, au titre des parkings nord (Rambuteau) et sud (Berger) dans l'« Ancien Forum », du 22 juillet 1976 et un bail à construction à vocation commerciale dans le « Nouveau Forum », du 29 novembre 1985 ; que parallèlement, au titre du bail emphytéotique que lui avait consenti l'Etat le 27 décembre 1985, la SEMAH a consenti à la SCFHP un bail à construction en date des 25 et 26 mars 1986 portant notamment sur des volumes à usage de salles de cinéma et de commerces dans le « Nouveau Forum » et à la société CEVO INVEST des baux à construction en date du 22 décembre 1987 portant sur des volumes à usage de cinéma dans le « Nouveau Forum » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les volumes du Forum des Halles grevés de baux à construction dont la SEMAH était propriétaire ont été cédés à la ville de Paris par des actes de vente en date des 23 juin 1987, 27 mai 1988, des 23 octobre et 12 novembre 1990, des 9 et 20 janvier 1992, du 4 février 2003 et du 2 juin 2009 ; que la cession était ainsi intervenue antérieurement à l'acte du 2 décembre 2010, qui s'est borné à procéder à une rectification relative à l'inscription de l'état hypothécaire ;

Considérant qu'il ressort également des pièces du dossier que la SEMAH a cédé à la ville de Paris ses droits de preneur emphytéote dans le bail conclu avec l'Etat le 27 décembre 1985 par des actes en dates des 23 octobre et 12 novembre 1990, 12 juin 1991 et des 9 et 20 janvier 1992 ; qu'en particulier, contrairement à ce que soutiennent les requérants, le volume 27.096 a été transféré par acte du 12 novembre 1990 ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la ville de Paris justifie venir aux droits de la SEMAH pour les volumes faisant l'objet du protocole d'accord litigieux ; que le moyen doit donc être écarté ;

En ce qui concerne l'article 3 du protocole relatif à la résiliation partielle des baux à construction :

Considérant, en premier lieu, que les requérants ne sauraient utilement soutenir que l'article 3 du protocole d'accord méconnaît certaines stipulations de précédents baux à construction de 1976 et 1985 ; que les cocontractants étaient, en tout état de cause, libres de procéder d'un commun accord à leur résiliation, sans être astreints au respect des modalités initialement prévues par ces conventions ;

Considérant, en deuxième lieu, que les requérants soutiennent que le versement de l'indemnité constituerait un avantage injustifié octroyé par la ville de Paris à la SCFHP, dès lors que le montant de l'indemnité retenu par le protocole pour la résiliation des baux à construction, soit 73,379 millions d'euros, est supérieur à l'estimation du service des domaines, qui a évalué cette indemnité à 65,2 millions d'euros ; que toutefois, l'existence d'un tel avantage injustifié doit s'apprécier au regard de l'équilibre global de la convention ; qu'ainsi, l'avis du service des domaines évaluait à 222,424 millions d'euros le montant des cessions de la ville de Paris à la SCFHP alors que le protocole d'accord évalue quant à lui ce montant à 238,182 millions d'euros, en tenant compte de l'hypothèse basse de la clause de prix complémentaire, calculé à partir de la valeur future du forum ; que même en prenant en compte la circonstance que la SCFHP est dispensée du paiement d'intérêts sur les paiements différés, il ne ressort ni de l'avis du service des domaines ni des autres pièces du dossier, et en particulier du tableau annexé à l'exposé des motifs de la délibération du conseil de Paris en date des 15 et 16 novembre 2010, que les différents engagements précédemment rappelés que la ville de Paris a souscrits dans le cadre du protocole d'accord seraient dépourvus de contreparties suffisantes et que ses intérêts financiers seraient ainsi lésés ; que le moyen doit, dès lors, être écarté ;

Considérant, en troisième lieu, que les requérants font également valoir que l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales imposait, l'indemnité étant supérieure à celle proposée par le service des domaines, que la délibération du conseil de Paris soit motivée ;

Considérant toutefois que cet article n'est applicable qu'à la cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune ; qu'en l'espèce, la résiliation des baux à construction consentis par la ville de Paris est assimilable à une acquisition de droits réels immobiliers ; que dès lors, le moyen tiré de la violation de ces dispositions doit être écarté comme inopérant ;

Considérant, en quatrième lieu, que les requérants font valoir que les décisions attaquées méconnaissent l'article 10 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986, qui impose une délibération motivée du conseil municipal préalablement à l'acquisition à l'amiable de droits immobiliers ; que toutefois, les dispositions de ce décret ont été implicitement abrogées par l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 susvisée ; que le moyen doit donc également être écarté comme inopérant ;

En ce qui concerne l'article 4 du protocole relatif à la vente des Volumes Commerce Résiduels :

Considérant qu'aux termes de l'article 1652 du code civil : « L'acheteur doit l'intérêt du prix de la vente jusqu'au paiement du capital, dans les trois cas suivants : S'il a été ainsi convenu lors de la vente ; Si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus ; Si l'acheteur a été sommé de payer. Dans ce dernier cas, l'intérêt ne court que depuis la sommation. »

Considérant que les requérants ne peuvent utilement soutenir que l'article 4 du protocole méconnaît l'article 1652 du code civil au motif qu'il ne prévoit pas le paiement par la SCFHP de l'intérêt du prix de la vente des « volumes commerce résiduels », dès lors que ces dispositions, qui ne sont pas d'ordre public, ont une portée supplétive et que le vendeur peut ainsi renoncer, même tacitement, à leur application ;

En ce qui concerne l'article 5 du protocole relatif à la vente des Volumes Parking Rambuteau :

Considérant que les requérants ne peuvent utilement soutenir que l'article 5 du protocole méconnaît l'article 1652 du code civil au motif qu'il ne prévoit pas le paiement par la SCFHP de l'intérêt du prix de la vente des « volumes parking Rambuteau », dès lors que, comme il a été dit, ces dispositions, qui ne sont pas d'ordre public, ont une portée supplétive et que le vendeur peut ainsi renoncer, même tacitement, à leur application ;

En ce qui concerne l'article 6 du protocole relatif à la vente en l'état futur d'achèvement portant sur les « volumes commerce Canopée » :

Considérant qu'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. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. » ; qu'aux termes de l'article 1650 dudit code : « La principale obligation de l'acheteur est de payer le prix au jour et au lieu réglés par la vente. » ; qu'aux termes de l'article 1651 dudit code : « 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. »

Considérant que les requérants font valoir que l'article 6 du protocole méconnaît l'article 1601-3 du code civil, en ce qu'il ne prévoit pas le paiement par la SCFHP du prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux ; que toutefois, ces dispositions sont dépourvues de portée impérative, s'agissant d'immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ; que le moyen tiré de leur violation doit donc être écarté comme inopérant ;

Considérant qu'en prévoyant que le prix de la vente sera payable à l'acte pour 0,5 %, à 39,5 % à la date de livraison de la Canopée et à 60 % six ans après cette date, l'article 6 du protocole définit avec suffisamment de précision la date du prix de la vente ; que les requérants ne sont donc pas fondés à soutenir qu'il méconnaîtrait les dispositions précitées des articles 1650 et 1651 du code civil ;

Considérant que les requérants ne peuvent utilement soutenir que l'article 6 du protocole méconnaît l'article 1652 du code civil au motif qu'il ne prévoit pas le paiement par la SCFHP de l'intérêt du prix de la vente des « volumes commerce Canopée », dès lors qu'ainsi qu'il a été dit, ces dispositions, qui ne sont pas d'ordre public, ont une portée supplétive et que le vendeur peut ainsi renoncer, même tacitement, à leur application ;

En ce qui concerne l'article 7 du protocole relatif à la vente en l'état futur d'achèvement des volumes commerce des circulations verticales :

Considérant qu'en prévoyant que le prix de la vente sera payable à l'acte pour 0,5 %, à 39,5 % à la date de livraison de la Canopée et à 60 % six ans après cette date, l'article 7 du protocole définit avec suffisamment de précision la date du prix de la vente ; que les requérants ne sont donc pas fondés à soutenir qu'il méconnaîtrait les dispositions précitées des articles 1650 et 1651 du code civil ;

Considérant que les requérants ne peuvent utilement soutenir que l'article 7 du protocole méconnaît l'article 1652 du code civil au motif qu'il ne prévoit pas le paiement par la SCFHP de l'intérêt du prix de la vente des « volumes commerce des situations verticales », dès lors qu'ainsi qu'il a été dit, ces dispositions, qui ne sont pas d'ordre public, ont une portée supplétive et que le vendeur peut ainsi renoncer, même tacitement, à leur application ;

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

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit, les dispositions de l'article 1601-3 du code civil sont dépourvues de portée impérative, s'agissant d'immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ; que le moyen tiré de leur violation doit donc être écarté comme inopérant ;

Considérant que les requérants ne peuvent utilement soutenir que l'article 8 du protocole méconnaît l'article 1652 du code civil au motif qu'il ne prévoit pas le paiement par la SCFHP de l'intérêt du prix de la vente des « volumes commerce du barreau Nord/Sud », dès lors qu'ainsi qu'il a été dit, ces dispositions, qui ne sont pas d'ordre public, ont une portée supplétive et que le vendeur peut ainsi renoncer, même tacitement, à leur application ;

En ce qui concerne l'article 9.2. du protocole relatif à la vente du local UGC et des droits d'emphytéote :

Considérant que les requérants ne sauraient utilement soutenir que l'article 9.2. du protocole d'accord méconnaîtrait certaines stipulations du bail emphytéotique du 27 décembre 1985 ;

Considérant que les requérants ne peuvent utilement soutenir que l'article 9.2. du protocole méconnaît l'article 1652 du code civil au motif qu'il ne prévoit pas le paiement par la SCFHP de l'intérêt du prix de la vente du local UGC et des droits d'emphytéote, dès lors qu'ainsi qu'il a été dit, ces dispositions, qui ne sont pas d'ordre public, ont une portée supplétive et que le vendeur peut ainsi renoncer, même tacitement, à leur application ;

En ce qui concerne l'article 10 du protocole relatif à la vente des circulations horizontales :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 1311-1 du code général des collectivités territoriales : « Conformément aux dispositions de l'article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, les propriétés qui relèvent du domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont inaliénables et imprescriptibles. Toutefois, les propriétés qui relèvent de ce domaine peuvent être cédées dans les conditions fixées à l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques ou échangées dans les conditions fixées aux articles L. 3112-2 et L. 3112-3 du même code. » ; qu'aux termes de l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques : « Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 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. » ; qu'aux termes de l'article L. 2141-1 dudit code : « Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui

n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement. » ; qu'aux termes de l'article L. 3111-1 dudit code : « Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles. » ;

Considérant que les dispositions précitées ne font pas obstacle à la conclusion d'une convention par laquelle une personne publique s'engage à céder à une personne privée une parcelle appartenant à son domaine public, même affectée à l'usage direct du public, sous une condition suspensive relative au déclassement préalable de cette parcelle, dès lors qu'une telle promesse de vente n'emporte pas, par elle-même, cession de droits réels immobiliers sur le domaine public ;

Considérant qu'il ressort clairement de l'article 10 du protocole d'accord que les parties à cette convention ont entendu subordonner la cession des « Circulations horizontales et éléments accessoires » figurant en annexe 2, à la condition de leur déclassement préalable ;

Considérant que si ce déclassement ne peut intervenir qu'après désaffectation, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que l'absence de rappel de cette condition posée par l'article L. 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques dans le protocole d'accord entacherait celui-ci d'illégalité ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les stipulations contestées ne méconnaissent pas le principe d'inaliénabilité du domaine public ; qu'il appartiendra toutefois à l'autorité compétente, sous le contrôle, le cas échéant, du juge de l'excès de pouvoir, d'apprécier si les voies de circulation dont le déclassement est envisagé en vue d'une cession ultérieure, ne constituent pas un axe essentiel pour l'accès du public au pôle transport ou encore aux équipements publics du site ou si elles n'ont pas pour vocation principale un tel accès ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les moyens tirés de la violation des dispositions des articles L. 1311-1 du code général des collectivités territoriales et des articles L. 2141-1 et L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques doivent être écartés ;

Considérant que par ailleurs, les requérants ne peuvent utilement soutenir que l'article 10 du protocole méconnaît l'article 1652 du code civil au motif qu'il ne prévoit pas le paiement par la SCFHP de l'intérêt du prix de la vente des circulations horizontales, dès lors qu'ainsi qu'il a été dit, ces dispositions, qui ne sont pas d'ordre public, ont une portée supplétive et que le vendeur peut ainsi renoncer, même tacitement, à leur application ;

En ce qui concerne l'article 11.2. du protocole relatif à la promesse de résiliation du bail à construction Volumes parking Berger :

Considérant que les requérants ne sauraient utilement soutenir que l'article 11.2. du protocole d'accord méconnaît certaines stipulations du bail emphytéotique du 22 juillet 1976 ;

En ce qui concerne l'article 11.3 du protocole relatif à la vente en l'état futur d'achèvement des volumes commerce du parking Berger

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit, les dispositions de l'article 1601-3 du code civil sont dépourvues de portée impérative, s'agissant d'immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ; que le moyen tiré de leur violation doit donc être écarté comme inopérant ;

Considérant que les requérants ne peuvent utilement soutenir que l'article 11.3. du protocole méconnaît l'article 1652 du code civil au motif qu'il ne prévoit pas le paiement par la SCFHP de l'intérêt du prix de la vente des « volumes commerce Parking Berger », dès lors qu'ainsi qu'il a été dit, ces dispositions, qui ne sont pas d'ordre public, ont une portée supplétive et que le vendeur peut ainsi renoncer, même tacitement, à leur application ;

En ce qui concerne l'article 11.4 du protocole relatif à la vente en l'état futur d'achèvement des volumes Parkings Berger reconstitués :

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit, les dispositions de l'article 1601-3 du code civil sont dépourvues de portée impérative, s'agissant d'immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ; que le moyen tiré de leur violation doit donc être écarté comme inopérant ;

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit, les requérants ne peuvent utilement soutenir que l'article 11.4. du protocole méconnaît l'article 1652 du code civil au motif qu'il ne prévoit pas le paiement par la SCFHP de l'intérêt du prix de la vente des « volumes Parkings Berger reconstitués », dès lors que ces dispositions, qui ne sont pas d'ordre public, ont une portée supplétive et que le vendeur peut ainsi renoncer, même tacitement, à leur application ;

En ce qui concerne l'article 21 du protocole relatif aux recours contre la déclaration d'utilité publique :

Considérant qu'aux termes de l'article 21 du protocole d'accord : « 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 et à ne pas intervenir au soutien d'un recours contentieux éventuellement formé par un tiers contre cet arrêté. » ;

Considérant qu'ainsi que le soutiennent les requérants, la SCFHP ne pouvait s'engager à renoncer à l'exercice d'un recours pour excès de pouvoir contre l'arrêté de déclaration d'utilité publique, dès lors qu'un tel recours a pour objet d'assurer, conformément aux principes généraux du droit, le respect de la légalité, et non la défense de droits subjectifs ;

En ce qui concerne la portée de l'annulation :

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'article 21 du protocole d'accord litigieux, eu égard à l'économie générale de la convention, n'a pas revêtu un caractère déterminant dans sa conclusion ; que cet article est donc divisible des autres clauses du contrat ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la délibération du conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 approuvant le protocole d'accord et la décision du maire de Paris de le signer ne doivent donc être annulées qu'en tant que ce protocole comporte un article 21 ;

Sur les conclusions à fins d'injonction :

Considérant que l'annulation d'un acte détachable d'un contrat n'implique pas nécessairement la nullité dudit contrat ; qu'il appartient au juge de l'exécution, 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 s'il estime que la résolution peut être une solution appropriée ;

Considérant qu'eu égard aux motifs du présent jugement, qui n'annule les décisions attaquées qu'en tant qu'elles portent sur l'article 21 du protocole d'accord, lequel est divisible des autres stipulations de la convention, les conclusions des requérants tendant à ce que le tribunal enjoigne à la ville de Paris de saisir le juge du contrat afin de faire constater la nullité de celui-ci si la ville n'obtient pas de la SCFHP sa résolution amiable ne peuvent qu'être rejetées ;

Sur les frais exposés et non compris dans les dépens :

Considérant qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants une somme au titre des frais exposés par la ville de Paris et non compris dans les dépens ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la ville de Paris une somme au titre des frais exposés par les requérants et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La délibération du conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 approuvant le protocole d'accord et la décision du maire de Paris de le signer sont annulées en tant que ce protocole comporte un article 21.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 3 : Les conclusions présentées par la ville de Paris au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative est rejeté.

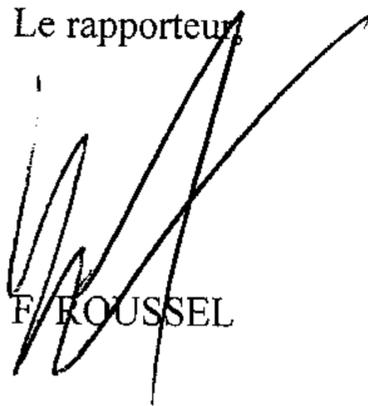
Article 4: Le présent jugement sera notifié à l'association ACCOMPLIR, à Mme Elisabeth BOURGUINAT, à Mme Anne BERTSCH IACINOT, à M. Gilles POURBAIX, à la Société civile du forum des Halles de Paris et à la ville de Paris.

Délibéré après l'audience du 1^{er} décembre 2011, à laquelle siégeaient :

Mme Merlin-Desmartis, président,
M. Platillero, premier conseiller,
M. Roussel, premier conseiller,

Lu en audience publique le 19 décembre 2011.

Le rapporteur,



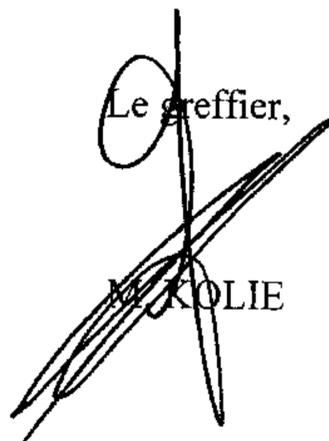
F. ROUSSEL

Le président,



M. MERLIN-DESMARTIS

Le greffier,



M. KOLIE

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