

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL

DE

PARIS

MEMOIRE EN REPLIQUE

POUR

L'association ACCOMPLIR

Me Cyril LAROCHE

CONTRE

Un jugement du Tribunal administratif de Paris du 19 décembre 2011

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

Me Dominique FOUSSARD

Observations à l'appui du recours n° 12PA00825

Par le présent mémoire, l'association ACCOMPLIR réplique aux observations en défense de la Ville de Paris (ci-après « *la Ville* ») et invoque des moyens nouveaux :

SUR LES OBSERVATIONS EN DEFENSE DE LA VILLE

I – Sur la violation des dispositions de l'article 4 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 par la délibération du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010

I.1 – La Ville soutient longuement qu'une délibération d'un conseil municipal ne constituerait pas une décision qui entrerait dans le champ d'application de l'article 4 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration et que, pour ce motif, il ne saurait donc être reproché à la délibération litigieuse du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 de ne pas être revêtue du nom, du prénom et de la signature de son Maire.

Toutefois, l'article 4 de la loi précitée du 12 avril 2000 dispose que « *toute décision* » prise par une collectivité territoriale doit comporter la signature de son auteur ainsi que la mention, en caractères lisibles, du nom, du prénom et de la qualité de celui-ci.

La délibération d'un conseil municipal étant une décision prise par une collectivité territoriale, il en résulte nécessairement qu'elle doit être revêtue du nom, du prénom et de la signature de son Maire.

La jurisprudence administrative est constante à cet égard (C.A.A. Bordeaux, 11 juillet 2008, *M. André X...*, n° 06BX02600 ; C.A.A. Lyon, 10 décembre 2009, *Association Carton Rouge*, n° 08LY02350 ; C.A.A. Bordeaux, 11 mai 2010, *SARL Loyseau de Mauleon*, n° 09BX00819 ; C.A.A. Marseille, 4 juin 2010, *S.C.I. du Pont*, n° 08MA02000 ; C.A.A. Marseille, 7 octobre 2010, *Comité d'intérêt de quartier du Plan*, n° 08MA02113 ; C.A.A. Marseille, 25 novembre 2010, *EDF en France*, n° 09MA00756 ; C.A.A. Paris, 31 mai 2011, *M. Eddy A...*, n° 09PA05216 ; C.A.A. Lyon, 3 novembre 2011, *Commune de Villard-Léger*, n° 10LY02700 ; C.A.A. Nancy, 18 octobre 2012, *Association communale de chasse agréée de Bertrichamps*, n° 11NC01790).

En l'espèce, la délibération litigieuse du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2010 n'est pas revêtue de la signature du Maire.

Il s'ensuit que le Conseil de Paris n'a pas régulièrement autorisé son Maire à signer le protocole litigieux et que, par voie de conséquence, la signature de ce même protocole par le Maire est illégale.

I.2 – La Ville soutient qu'il résulterait des dispositions du code général des collectivités territoriales relatives aux conseils municipaux que les délibérations du Conseil de Paris pourraient être dispensées de l'obligation imputable aux collectivités territoriales prévue par l'article 4 de la loi du 12 avril 2000 de revêtir leurs décisions du nom, du prénom et de la signature de leur Maire.

Toutefois, la Cour cherchera vainement les dispositions du code général des collectivités territoriales qui autoriseraient le Conseil de Paris à ne pas appliquer les dispositions de l'article 4 de la loi du 12 avril 2000 précitée.

Contrairement à ce que prétend la Ville, les dispositions de l'article L. 2121-23 du code général des collectivités territoriales relatives aux conseils municipaux qui prévoient que chaque délibération d'un conseil municipal doit être signée par les conseillers municipaux ne sont pas exclusives de celles énoncées par l'article 4 de la loi du 12 avril 2000.

Le moyen d'une particulière faiblesse ne pourra qu'être rejeté.

I.3 – La Ville soutient que la délibération du Conseil de Paris n'a pas méconnu les dispositions de l'article 4 de la loi du 12 avril 2000 au motif qu'elle aurait été signée par les conseillers municipaux et par le Maire.

Toutefois, la Ville se borne à produire à l'appui de ses affirmations la feuille de présence des membres du Conseil de Paris, en ce compris son Maire, présents les 15 et 16 novembre 2010 pour voter la délibération litigieuse.

Une telle feuille de présence ne saurait suffire à apporter la preuve que la délibération des 15 et 16 novembre 2010 aurait été signée par le Maire, ni même par les conseillers de Paris.

Le moyen allégué par la Ville manque en fait.

Il sera rejeté.

II – Sur l'article 3 du protocole

La Ville soutient qu'elle n'a pas consenti un avantage injustifié à la SCFHP en acceptant de lui verser 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 75,625 millions d'euros supérieur de 13,8 % à l'estimation faite par le service des domaines de cette indemnité dans son avis du 8 octobre 2010 au motif que :

- l'écart entre l'indemnité prévue par le protocole et l'estimation du service des domaines n'excède pas 30 % ;
- le protocole est économiquement équilibré en tant qu'il prévoit, en contrepartie de l'avantage consenti à la SCFHP au titre du versement de l'indemnité de résiliation des baux à construction, le versement d'une somme de 223 millions d'euros par la SCFHP à la Ville à raison de l'achat des volumes commerce et parking du Forum des Halles et de la Canopée qui :
 - excéderait l'estimation du service des domaines de 0,3 % ;
 - pourrait être majorée d'un prix complémentaire de 30 millions d'euros versé par la SCFHP à la Ville à échéance de l'année 2020.

Toutefois, il ne résulte d'aucune disposition législative ou réglementaire ni d'aucune décision jurisprudentielle qu'une Ville consentirait un avantage injustifié à une personne privée dans le cadre de la cession de droits réels immobiliers dans le seul cas où le montant de cet avantage excéderait de plus de 30 % l'estimation faite par le service des domaines.

En l'espèce, la Ville a accepté de verser à la SCFHP une indemnité au titre de la résiliation des baux à construction du 22 juillet 1976 dit « *Ancien Forum* » et du 29 novembre 1985 dit « *Nouveau Forum* » en tant qu'ils concernent les volumes commerce du Forum des Halles d'un montant de 73,379 millions d'euros qui excédait de 13,8 % l'estimation du service des domaines fixée à 64,480 millions d'euros au double motif que le prix de cette indemnité a été calculé :

- par erreur, sur la base d'une valeur des surfaces en pleine propriété alors que la SCFHP était preneuse de baux à construction ;
- en prenant en compte une valeur supérieure à celle du marché.

Cet avantage accordé à la SCFHP n'est nullement compensé par les autres stipulations du protocole qui, contrairement à ce que prétend vainement la Ville, aggravent le déséquilibre de cette convention au lieu de le rétablir.

Il suffit pour s'en convaincre d'indiquer que :

- la Ville sera tenue de prendre en charge en plus de l'indemnité de résiliation partielle des baux à construction les pertes de loyers et charges locatives résultant de la résiliation des baux commerciaux conclus par la SCFHP prononcée par décision judiciaire consécutives à la restitution des volumes commerce ;
- la Ville a convenu avec la SCFHP de fixer le montant de l'indemnité de résiliation des baux à construction susmentionnés pour les volumes parking à la somme de 2,246 millions d'euros sur la base d'une valeur en pleine propriété des places de stationnement alors que la SCFHP était preneuse de baux à construction qui devaient expirer en 2020 et que, par voie de conséquence, le montant de cette indemnité a été surévalué ;
- la Ville a prévu de vendre à la SCFHP les volumes résiduels du parking Rambuteau pour un montant de 6,855 millions d'euros :
 - o inférieur à l'estimation faite par le service des domaines de ce prix de vente fixé à 7 millions d'euros ;
 - o alors que cette estimation du service des domaines était calculée sur la base d'une valorisation en pleine propriété à 12.000 € l'emplacement de stationnement qui est dérisoire :
 - au vu de l'indemnité d'expropriation que la Ville a été condamnée à verser aux titulaires de baux emphytéotiques venant à échéance en 2020 conclus pour l'occupation des emplacements de stationnement du parking du Forum des Halles fixée à 34.250 € (Production N° 10) ;

- par rapport au prix d'acquisition en pleine propriété d'une place de stationnement dans le centre de Paris qui peut être raisonnablement fixé à 50.000 € compte tenu du nombre limité de places de stationnement disponibles dans le premier arrondissement de la Ville (Production N° 10) ;
 - en comparaison avec le prix d'achat d'une place de stationnement sur le territoire des arrondissements avoisinants ;
- alors que le prix de vente des 898 places de stationnement du parking Rambuteau :
 - était manifestement sous-évalué dès lors que le prix de la vente des volumes parking calculé sur la base dérisoire de 12.000 € aurait dû être de 10,776 millions d'euros, soit 27 % plus élevé que le prix de vente prévu par le protocole de 6,855 millions d'euros ;
 - doit être calculé sur une valorisation en pleine propriété d'un emplacement de stationnement raisonnablement fixée à la somme de 50.000 € et qui aurait donc dû être de 44,9 millions d'euros (soit 50.000 x 898 places de stationnement), ce qui représente une augmentation de 654 % par rapport au prix de cession des volumes parking Rambuteau prévu par le protocole de 6,855 millions d'euros, soit une augmentation de ce prix de 38,045 millions d'euros.
- les prix de cession de la Ville à la SCFHP des surfaces nouvelles résultant du réaménagement du Forum des Halles et de la Canopée sont inférieurs aux estimations faites par le service des domaines et que, de surcroît :
 - la vente des volumes commerce de la Canopée a été calculée « *sous la condition du maintien de la destination de certains commerces à moindre rendement (café littéraire, café du XXIème siècle, espaces jeunes créateurs, etc...)* » (Production N° 6, p. 3, §5) qui ne seront pas construits sans qu'aucune renégociation du protocole n'ait été envisagée pour ce motif ;
 - le prix de cession des commerces créés à raison de la restructuration des circulations verticales et horizontales a été minoré du fait de la prétendue « *incertitude quant au succès de la commercialisation de ces (nouvelles) surfaces* » (Production N° 6, p. 3, § 11) alors même qu'un tel succès ne fait aucun doute dès lors que les usagers de la gare RER seront dans l'obligation d'emprunter ces circulations pour accéder aux niveaux sis en superstructure de la Canopée ainsi qu'aux rues Berger, Rambuteau et Lescot qui entoureront ce nouvel ouvrage ;
 - le prix de cession des parkings Berger refaits à neuf est calculé sur la base d'une valeur unitaire de 12.000 € par place de stationnement qui est ridicule et qui, à supposer même qu'elle soit retenue, impliquait un prix de cession de 3,42 millions d'euros (soit 12.000 € X 285 places de stationnement) supérieur de 8,4 % au prix prévu dans le protocole fixé à 3,135 millions d'euros ;

- les prix de cession des locaux existants au sein du Forum des Halles (Les Halles le Marais, le cinéma UGC Ciné Cité Les Halles, les circulations horizontales et les éléments accessoires) sont inférieurs à l'estimation du service des domaines ;
- le prix de cession du local Les Halles le Marais a été fixé à la somme de 3,7 millions d'euros, soit le coût d'acquisition d'un local – déduction faite des éventuels droits et taxes récupérés par la Ville dans le cadre du présent protocole – dont les caractéristiques de dimension et d'accessibilité prévues à l'annexe 12 seraient identiques au local cédé sans prendre en compte l'emplacement exceptionnel de ce même local sis sur la place Carrée à la sortie de la gare RER qui :
 - o n'a pas d'équivalent dans le quartier en termes de chalandise ;
 - o a une valeur décuplée s'il doit être exploité à des fins commerciales comme le projette la SCFHP.
- le prix de cession des circulations horizontales fixé à 5,8 millions d'euros ne prend pas en compte le fait que ces circulations pourront être intégralement incorporées dans des locaux commerciaux passé un délai de dix ans suivant la signature du protocole ;
- le déséquilibre du protocole est aggravé par les manques à gagner et dépenses indûment mises à la charge de la Ville suivants :
 - o le paiement différé de l'ensemble des volumes existants ou en l'état futur d'achèvement que la SCFHP devrait acquérir et dont la perte pour la Ville a été chiffrée par le service des domaines à la somme de 14,950 millions d'euros sans qu'au surplus, le versement d'aucun intérêt ne soit prévu à raison de ce retard de règlement ;
 - o les frais d'acquisition par la SCFHP des volumes commerce et parking existants ou en l'état futur d'achèvement du Forum des Halles et de la Canopée fixés à la somme de 12,24 millions d'euros (mémoire en défense de la Ville, p. 22, § 1) que cette même SCFHP aurait dû prendre en charge si le protocole avait été conclu dans les conditions du marché ;
 - o les indemnités négociées par la SCFHP à raison de la résiliation des baux commerciaux dont la SCFHP était bailleuse à raison des travaux de réaménagement dudit Forum fixées à la somme substantielle de 9,527 millions d'euros à la date de signature du protocole ;
 - o les indemnités dues par la SCFHP aux preneurs des baux commerciaux dont elle est bailleuse à raison :
 - des troubles liés aux travaux de réaménagement du Forum et de construction de la Canopée ;
 - de toutes pertes de loyers subies du fait qu'un locataire de la SCFHP serait autorisé à ne pas payer une partie des loyers ou des charges à raison des circonstances liées aux dits travaux ;

- les pertes de loyers et de charges locatives :
 - pour tout ou partie des locaux objet d'une éviction temporaire ou partielle, amiable ou judiciaire due à la résiliation partielle ou totale d'un bail commercial conclu par la SCFHP prononcée par une décision judiciaire ;
 - en cas de résiliation d'un bail commercial conclu entre la SCFHP et son locataire afin de faciliter les travaux de réaménagement du Forum ou de construction de la Canopée.
- le protocole ne prend pas en compte les frais de gestion que la Ville ne manquera pas de devoir régler à la SCFHP au titre des « *servitudes d'installation de la signalétique des cheminements entre la gare RER et le réseau viaire de surface* » (Production N° 5, p. 24, § 4) consenties par la SCFHP sur les circulations horizontales du Forum dont elle doit acquérir la pleine propriété en application des stipulations de l'article 10 du protocole.

De surcroît, c'est à tort que la Ville soutient que le déséquilibre du protocole litigieux serait rétabli par :

- le prix de cession des volumes commerce résiduels du Forum qui excéderait de 6,7 millions d'euros l'estimation faite par le service des domaines de cette vente dès lors que :
 - ce prix est calculé sur la base d'un prix dérisoire de 1.731 euros/m² (soit 95.200.000 € / 54.978 m²) (Production N° 6, p. 2, § 14 et 15) au vu de l'indemnité de résiliation due par la Ville au titre des volumes commerces restitués du même Forum calculée sur une base de 16.600 euros/m² (Production N° 6, p. 2, § 5) ;
 - un tel prix ne compense pas la sous-évaluation manifeste – on l'a vu – de 38,045 millions d'euros du prix de vente des volumes parking résiduels du même Forum ;
- le prix de cession des volumes commerce du mail Marguerite de Navarre qui serait supérieur de 5,3 % à l'estimation faite par le service des domaines dès lors qu'il résulte des stipulations même de l'article 1^{er} du protocole que ces volumes seront « *à créer* » et que :
 - le maître d'ouvrage des travaux de construction de ces volumes n'est pas connu dès lors qu'il peut s'agir de « *la RATP ou (du) STIF* » ;
 - leur contenu n'est pas connu ;
 - une estimation sérieuse de leur montant ne pouvait pas être établie.
- un prix complémentaire susceptible d'être payé par la SCFHP à la Ville qui :
 - est éventuel ;

- sera calculé sur la base de la valeur nette de toute fiscalité du Forum des Halles dont le montant dépendra des investissements engagés par la SCFHP et qui pourra donc être négatif si cette même SCFHP le décide ;
- sera plafonné ;
- ne pourra pas être fixé si la Ville et la SCFHP ne trouvent pas un accord pour désigner les experts chargés de calculer son montant.

Il résulte de tout ce qui précède que l'avantage injustifié consenti par la Ville à la SCFHP à raison du versement d'une indemnité de résiliation à son profit d'un montant inférieur aux conditions du marché n'est nullement compensé par les autres stipulations du protocole relatives à la cession des volumes commerce et parking du Forum des Halles refaits à neuf et en état futur d'achèvement de la Canopée.

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

Du fait de son indivisibilité avec les autres stipulations du protocole, il entraîne la nullité de ce contrat.

III – Sur les articles 4, 5, 6, 7, 8, 9.2, 10, 11.3 et 11.4 du protocole

III.1 – La Ville soutient que le différé de paiement consenti à la Ville au titre de la cession des volumes commerce et parking du Forum des Halles et de la Canopée prévu par les articles 4, 5, 6, 7, 8, 9.2, 10, 11.3 et 11.4 du protocole ne constituerait pas une aide irrégulière.

Toutefois, une collectivité territoriale accorde une aide dans le cadre de la cession de droits réels immobiliers dès lors qu'elle consent à une personne privée des conditions de paiement plus favorables que celles obtenues par référence aux conditions du marché.

Conformément à ce que dispose l'article L. 1511-3 du code général des collectivités territoriales, cette aide est irrégulière dès lors qu'elle n'est pas :

- une subvention ;
- un rabais sur le prix de vente.

En l'espèce, la Ville a accordé à la SCFHP des délais de paiement de durées variables pouvant atteindre, le cas échéant, dix ans pour la cession des volumes commerce et parking du Forum des Halles et de la Canopée.

Cette aide est illégale dès lors que, de l'aveu même de la Ville, elle ne constitue ni une subvention, ni un rabais sur le prix de vente.

De surcroît, ce différé de paiement constitue une aide évaluée à la somme de 14,950 millions d'euros par le service des domaines qui, compte tenu de son importance et de la longueur des délais de paiement accordés, est exorbitante par rapport au différé de paiement qui aurait pu être obtenu par référence aux conditions du marché.

Pour ce seul motif, elle implique l'annulation des articles 4,5, 6, 7, 8, 9.2, 10, 11.3 et 11.4 du protocole et, par voie de conséquence, la nullité du protocole compte tenu du caractère indivisible des stipulations de ce contrat.

III.2 – La Ville soutient qu'à supposer même que le différé de paiement accordé à la SCFHP constitue une aide, elle ne saurait être irrégulière au motif qu'elle serait justifiée par l'intérêt général.

Toutefois, il va de soi que le fait pour une commune de consentir une aide sans contrepartie ne saurait être justifié par l'intérêt général.

Au surplus, si l'opération de réaménagement du quartier des Halles a été déclarée d'utilité publique par le Préfet de Paris par un arrêté du 8 juillet 2010, elle n'impliquait nullement que la Ville :

- résilie les baux à construction conclus avec la SCFHP à un prix inférieur aux conditions du marché ;
- cède à une personne privée la pleine propriété de l'ensemble des volumes commerce et parking existants et à construire du Forum des Halles et de la Canopée.

La Ville ne saurait donc pas sérieusement soutenir qu'elle aurait agi dans l'intérêt général en signant le protocole litigieux et en consentant, dans le cadre de la signature de ce protocole, des différés de paiement :

- sans qu'ils soient assortis d'un quelconque intérêt ;
- qui expireront plusieurs années après l'achèvement des travaux de construction ou de réhabilitation des commerces par la SCFHP et le commencement de l'exploitation des volumes commerce et parking qui seront frugifères.

Le moyen manque en fait.

Il sera rejeté.

IV – Sur l'article 10 du protocole

IV.1 – La Ville soutient que le Tribunal a justement considéré que l'article 10 du protocole serait régulier au motif qu'il pouvait avoir pour objet de promettre la cession des circulations horizontales existantes du Forum à la SCFHP, sans rappeler l'obligation de désaffecter ces circulations incorporées dans le domaine public, dès lors que :

- une telle promesse n'emporte pas, par elle-même, cession de droits réels immobiliers sur le domaine public ;
- il appartiendra à la Ville d'apprécier, sous le contrôle, le cas échéant, du juge de l'excès de pouvoir, si une désaffectation et un déclassement des circulations pourront être régulièrement décidés en vue de leur cession ultérieure.

Toutefois, l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que 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 ».

Il est constant qu'un bien affecté à l'usage direct du public ne saurait sortir du domaine public que s'il a été désaffecté, et cela même s'il a fait l'objet d'un déclassement (C.E., 9 mai 1958, *Delort*, A.J.D.A. 1958, II, 331 ; Sect., 22 avril 1977, *Michaud c. ville de Lyon*, 185, A.J.D.A. 1977, p. 441 concl. Franc et note de Laubadère ; 1^{er} février 1995, *Préfet de la Meuse*, n° 127969 ; T.A. Nice, 6 février 1997, *Association régionale des œuvres éducatives et de vacances de l'Education nationale de l'académie de Versailles c. Préfet des Alpes-Maritimes*, R.F.D.A. 1997, p. 1182 sous concl. Poujade *« L'irrégularité du déclassement sans désaffectation des biens du domaine public »*).

En outre, une clause contractuelle qui prévoit le transfert à une personne privée d'une dépendance du domaine public sous la condition suspensive du déclassement de cette dépendance est illicite si elle ne prévoit pas sa désaffectation (C.E., 4 mai 2011, *Communauté de communes du Queyras*, n° 340089).

Tel est également le cas d'une promesse ou d'un compromis de vente par lequel une personne publique s'engagerait à céder une dépendance du domaine public sans prévoir expressément sa désaffectation et son déclassement (C.A.A. Lyon, 20 octobre 2011, *Société Eiffage immobilier centre est*, n° 10LY01089).

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 » ;*
- l'acte authentique de vente des circulations horizontales existantes du Forum des Halles devra être signé *« dans le mois qui suivra la décision de déclassement »*.

La Ville s'est engagée à céder les circulations horizontales du Forum sans prévoir leur désaffectation, contrairement à ce qu'elle a expressément convenu pour la vente en état futur d'achèvement des volumes commerce Canopée (article 6), des volumes commerce du barreau Nord- Sud (article 8), du local Les Halles Le Marais (article 9.1).

Cette désaffectation n'a jamais été envisagée et elle est, en tout état de cause, matériellement impossible.

L'article 10 du protocole stipule que

« les circulations horizontales cédées comprennent :

- *des circulations horizontales intérieures (et verticales liées) ;*

- *les aires de livraison Nord et Sud de l'Ancien Forum ;*
- *une servitude d'accrochage (au mur, sol et plafond) et de surplomb (selon les cas) de tous dispositifs publicitaires d'information et d'animation, sur une épaisseur maximum de 1m sur :*
 - *les façades de commerce propriété de la SCFHP donnant sur les circulations verticales ou horizontales restant propriété de la Ville ;*
 - *les poteaux situés dans les circulations horizontales restant propriété de la Ville (non reporté en annexe 2) ;*
 - *les façades des circulations horizontales et des commerces, propriété de la SCFHP, donnant sur la place Basse*
- *une servitude d'accrochage et de surplomb (selon les cas) de tous dispositifs publicitaires d'information et d'animation dans le volume compris entre une hauteur de 2,5 mètres et le faux-plafond des circulations horizontales de l'Ancien Forum restant propriété de la Ville (non reporté en annexe 2) ».*

L'annexe 2 du protocole stipule que les circulations horizontales prévues par l'article 10 dudit protocole sont :

- celles de l'Ancien Forum, à l'exception de la place Basse et de l'axe est-ouest qui permettent d'accéder au Nouveau Forum à partir de la rue Lescot (voir également Production N° 8) ;
- d'une superficie de 8.500 m² et elles représentent 75 % des circulations horizontales de l'ancien Forum (Production N° 3, p. 9).

La désaffectation des circulations horizontales qui donnent accès aux portes Rambuteau et Berger n'est nullement prévue par le protocole dès lors qu'aux termes de :

- l'article 2.6.2 de ce contrat, il est prévu :
 - le « *prolongement des circulations verticales Berger et Rambuteau [vers la gare RER], par la création d'escalators et escaliers, entre les niveaux R-3 et R-4* » dans le cadre du projet de réaménagement de la gare RER ;
 - que les accès Berger et Rambuteau au niveau R-4, soit la salle d'échange RER seront exclusivement empruntables via les circulations Berger et Rambuteau qui doivent être cédées par la Ville à la SCFHP ;
- l'article 10 de ce contrat :
 - les circulations horizontales litigieuses seront affectées au public dès lors qu'elles « *seront grevées de servitudes d'installation de la signalétique des cheminements entre la gare RER et le réseau viaire de la surface* » identiques à celles déjà existantes afin de permettre aux usagers de la gare RER de se déplacer à travers

l'ancien Forum pour trouver les sorties Lescot, Rambuteau et Berger, la gare RER et les parkings ;

- si la SCFHP pourra incorporer des portions des circulations horizontales aux locaux commerciaux, elle sera tenue de créer des circulations horizontales de substitution afin que la superficie des circulations horizontales ne soit pas réduite de plus de 5 % pendant une durée de dix ans, à compter de l'ouverture au public de la Canopée et que, par suite, cette incorporation ne perturbe pas les déplacements des usagers du Forum, de la gare RER et de la place Basse.

Il résulte également de l'examen du protocole et de ses annexes que la désaffectation des circulations n'est ni possible, ni envisagée puisque :

- à partir des rues Rambuteau et Berger, les usagers du Forum seront dans l'obligation d'emprunter les circulations horizontales cédées par la Ville à la SCFHP pour accéder à la place Basse, aux équipements publics du nouveau Forum et à la gare RER aux niveaux - 1, - 2 et - 3 dès lors que les circulations verticales sont des escalators qui permettent de descendre et de monter d'un seul niveau à la fois et que les usagers doivent nécessairement se déplacer sur les circulations horizontales litigieuses pour les emprunter (Production N° 8 de la Ville) ;
- les usagers des parkings Rambuteau et Berger seront dans l'obligation d'emprunter les circulations horizontales pour accéder aux rues Rambuteau et Berger ainsi qu'aux équipements situés dans la future Canopée et le nouveau Forum dès lors que les sorties des parkings ouvrant sur le Forum donnent exclusivement sur ces circulations :

C'est donc fausement et avec une particulière mauvaise foi, que la Ville soutient que « *cette désaffectation [des circulations horizontales et verticales Berger et Rambuteau] pourra parfaitement être réalisée dès lors qu'elle concerne des voies dédiées aux commerces et qu'elle ne vise pas des voies permettant d'accéder au pôle transport et à la surface* » (mémoire en défense de la Ville, p. 31, § 3).

Contrairement à ce qu'elle prétend, l'article 3.1.3 de la convention de financement relative à la réalisation du projet de réaménagement du pôle RER Châtelet-Les Halles conclue en 2012 entre le STIF, la Région Ile-de-France, la Ville et la RATP relatif au « *prolongement des accès existants Berger et Rambuteau du niveau -3 au niveau -4* » prévoit que la Ville aura pour mission :

« de prolonger les accès existants Berger et Rambuteau desservant les niveaux -1, -2 et -3 du Forum des Halles depuis la voirie, jusqu'au niveau -4 salle d'échanges RER.

Chacun des accès comporte :

- ***2 escaliers mécaniques,***
- ***1 escalier fixe,***
- ***les équipements de vente et de contrôle.***

Ces aménagements contribuent à :

- ***désenclaver le pôle RER,***

- *désengorger les accès existants à la gare RER, accès Lescot et Place Carrée ;*
- *améliorer le dispositif d'évacuation de la salle d'échanges RER en multipliant les circulations verticales* » (Production N° 11, p. 15)

Les circulations horizontales qui doivent permettre d'accéder aux portes Berger et Rambuteau sont et demeureront donc affectées à l'usage direct du public.

En tant que de besoin, il conviendra pour s'en convaincre d'ajouter encore que :

- le rapport de la commission d'enquête relative au pôle transport RER du mois de juillet 2010 et le rapport de la commission d'enquête publique conjointe du mois de janvier 2010 (qui, contrairement à ce que veut faire croire la Ville, ne sauraient être considérées comme des enquêtes publiques menées pour le déclassement des circulations du Forum) attestent que les circulations horizontales de l'Ancien Forum ont pour objet la circulation des usagers de la gare RER (Productions N° 6 et 7 de la Ville) ;
- le rapport de la commission d'enquête relative au pôle transport RER exclut la désaffectation des circulations horizontales du Forum en concluant que la restructuration des circulations intérieures du Forum doit permettre de faciliter l'« *accessibilité de tous au pôle transport* » à partir des accès Lescot, Berger et Rambuteau (Production N° 6 de la Ville) ;
- l'exécution des travaux relatifs aux circulations verticales projetés dans le Forum rendue possible grâce à la signature du protocole doit permettre d'augmenter « *le débit d'évacuation de 3 425 personnes à la minute à 5.533 personnes à la minute, ce qui représente une augmentation totale de 42 %* » (Production N° 7 de la Ville, p. 72) ;
- les circulations horizontales seront impérativement laissées à la disposition du public afin que les usagers puissent les emprunter notamment en cas d'incendie ou de toute autre menace pour leur sécurité dans le Forum (Production N° 7 de la Ville, p. 71 *in fine*) ;
- les issues de sécurité seront accessibles à partir des circulations horizontales (Production N° 7 de la Ville, p. 72) ;
- le protocole ne prévoit pas que la police cesse d'exercer ses compétences sur ces circulations.

Il est donc manifeste que la désaffectation de ces circulations n'a pas été envisagée par la Ville et qu'elle est, en tout état de cause, matériellement impossible à mettre en œuvre.

Il s'ensuit que la Ville s'est sciemment engagée à céder des dépendances du domaine public par l'article 10 du protocole pourtant inaliénables et qu'une telle promesse viole les dispositions de l'article L. 2111-1 du code général des collectivités territoriales.

L'article 10 du protocole est nul.

Compte tenu du caractère indivisible des stipulations du protocole, sa nullité entraîne celle du contrat.

SUR LES MOYENS NOUVEAUX

1 – Une convention administrative ne saurait prévoir que son exécution dépende de la seule volonté du cocontractant de l'administration.

Si tel est le cas, elle comprend une condition potestative qui justifie sa nullité.

En l'espèce, l'article 9.1 du protocole stipule que le local Les Halles Le Marais, à ce jour occupé par le centre d'animation des Halles, doit être cédé par la Ville à la SCFHP pour la somme de 3,7 millions d'euros à la condition que la SCFHP fasse « *ses meilleurs efforts pour rechercher un nouveau local* » d'un montant équivalent à acquérir par la Ville dans lequel ce même centre serait installé.

Il en résulte que cet article fait dépendre la cession de ce local de la décision de la SCFHP de rechercher et de présenter un nouveau local à la Ville pour son acquisition par cette dernière.

Il comprend une condition potestative qui justifie son annulation.

Les engagements pris la Ville et la SCFHP étant indivisibles, la nullité de l'article 9.1 implique celle du protocole.

2 – Une servitude ne peut pas être consentie sur un bien incorporé dans le domaine public (T.C., 28 avril 1980, *Préfet de la Seine-Saint-Denis c. centre hospitalier intercommunal de Montfermeil*, n° 02160 ; C.E., 10 décembre 1954, *Commune de Champigny*, A.J.D.A. 1955, 2, 447).

En l'espèce, - on l'a vu -, l'article 10 du protocole stipule que la Ville consent une servitude d'accrochage et de surplomb de tous dispositifs publicitaires d'information et d'animation :

- sur les poteaux situés dans les circulations horizontales « *restant propriété de la Ville* » (soit une vingtaine – Production N° 3, p. 9, § 8) ;
- dans le volume compris entre une hauteur de 2,5 mètres et le faux-plafond des circulations horizontales de l'Ancien Forum « *restant propriété de la Ville* » d'environ 2.900 m² (Production N° 3, p. 9, §8).

Les circulations horizontales sur lesquelles ces servitudes d'accrochage et de surplomb des dispositifs publicitaires ont été consenties sont directement affectées à l'usage du public et, par suite, incorporées dans le domaine public.

Il s'ensuit que l'article 10 du protocole ne pouvait pas régulièrement prévoir de consentir à la SCFHP les servitudes précitées dans les circulations horizontales restant propriété de la Ville.

PAR CES MOTIFS et ceux de son précédent mémoire, l'association ACCOMPLIR persiste dans l'intégralité de ses conclusions.



Cyril Laroche
Avocat à la Cour

- 10 – Jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 5 novembre 2012
- 11 – Convention de financement relative à l'opération de réaménagement du pôle RER Châtelet-Les Halles de 2012

