
Communiqué de presse



Contact **Direction de la Communication et de la documentation La Défense Seine-Arche**
Dominique Boré
Tél : 01 41 45 58 58
Email : dbore@epaladefense.fr

Date : 2 novembre 2010

Communiqué de presse de l'EPAD sur le Centre commercial de la Coupole suite à l'ordonnance de la Cour d'appel du 13 octobre 2010

Un arrêté de la Cour d'appel de Paris difficilement applicable

Par un arrêt du 13 octobre dernier, la Cour d'appel de Paris demande à l'EPAD de démonter les tunnels nécessaires au désamiantage du centre de la Coupole mis en place préalablement aux travaux de changement du réseau de sécurité incendie, aujourd'hui obsolète.

Elle soumet sa décision à la remise du rapport de l'expert M. Pinchon demandée par le Juge des Référé du Tribunal de Grande Instance de Paris par son ordonnance en date du 6 octobre 2009, après qu'il ait été saisi par un certain nombre de commerçants-propriétaires de la Coupole. Ceux-ci soutiennent en effet que ce désamiantage peut être exécuté séquence par séquence. Or le réseau de sécurité incendie est d'un seul tenant et dessert les parties privatives comme les parties communes. Ce qui explique la complexité extrême des travaux à réaliser qui porte sur 13 000 m², et ne peuvent se réaliser que dans la globalité.

Pour permettre à M Pinchon, expert, de remettre son rapport qui permettra à la Cour d'appel de se prononcer définitivement sur la nature des travaux, la Cour d'appel lui accorde 6 mois. En effet, cette période est jugée nécessaire par la Cour d'appel pour permettre à M Pinchon d'accomplir sa mission d'expertise. Pendant cette période, **la Cour d'appel dispense l'EPAD de l'astreinte de 50 000 € par jour.**

Or, depuis le 6 octobre 2009, date correspondant à l'ordonnance du Juge des Référé du Tribunal de Grande Instance de Paris, les commerçants-propriétaires à l'origine de cette action en justice pour leur propre intérêt, ont décidé de ne pas appliquer cette ordonnance arguant que celle-ci devait être étendue à l'ensemble du centre commercial de la Coupole.

En conséquence, étant donné le désaccord entre les commerçants-propriétaires impliqués dans cette action en justice et les autres, l'expertise n'est toujours pas commandée, soit plus d'un an plus tard.

Ainsi la décision de la Cour d'appel de Paris oblige l'EPAD à attendre la remise de l'expertise non commandée à ce jour par les commerçants-propriétaires pour continuer

les travaux préalables au désamiantage nécessaires à la sécurité du public qui emprunte le passage de la Coupole pour se rendre notamment aux parkings et aux tour des entreprises Total et Areva.

La fermeture du centre commercial de la coupole : une obligation faite à l'EPAD pour garantir le public

Parce que :

- le 5 mars 2010, la commission départementale de sécurité après une visite approfondie, recommandait pour des raisons impérieuses de sécurité, la fermeture du centre commercial de la Coupole qui reçoit du public.
- le 8 avril 2010, puis le 5 mai 2010, le maire de Courbevoie, agissant au nom de l'Etat a pris un arrêté municipal, enjoignant l'EPAD à faire les travaux préparatoires au changement du réseau de sécurité incendie : création de cheminements piétons sécurisés sous la forme de tunnels. Cet arrêté a été immédiatement attaqué par certains commerçants-proprétaires devant le Juge des Référé Administratifs de Cergy Pontoise.
- le 9 juillet 2010, l'ordonnance du Juge des Référé du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise confirme la justesse de cette fermeture. Cet arrêt qui n'a pas été contesté, est devenu définitif.
- 15 juillet 2010, le Juge des Référé du Tribunal de Grande Instance de Paris saisi par les mêmes commerçants que précédemment, a approuvé la mise en place des tunnels, et a demandé à l'EPAD d'effectuer les travaux.

l'EPAD se voit donc dans l'obligation de procéder à la fermeture du centre commercial de la Coupole comme lui ordonne l'arrêt du 15 juillet 2010, et d'effectuer les travaux préalables au changement du réseau de sécurité incendie par la mise en place de tunnels nécessaire à la protection du public pendant le désamiantage, alors que l'arrêt du 13 octobre 2010, lui demande de démonter les tunnels existants.

Afin de sortir de cette « contradiction » juridique due à l'emboîtement des différents jugements, l'EPAD se voit contraint de se pourvoir en cassation.

Un travail obstiné de l'EPAD mené au mieux de l'intérêt des commerçants

Parallèlement, le conseil d'administration de l'EPAD, très conscient de la situation difficile dans laquelle se trouve une partie des commerçants-proprétaires, a décidé d'accompagner les procédures d'indemnisation de l'opérateur Pelican Capital/Bordelaise des Jeux et Loisirs, filiale de la Financière Immobilière Bordelaise désigné pour mener à bien les opérations de restructuration du centre commercial de la Coupole.

A ce jour, 23 commerçants-proprétaires sur 35 ont été indemnisés suite à des protocoles signés ou en cours de finalisation.

Parallèlement, l'opérateur travaille sur le projet de rénovation du centre commercial de la Coupole et présentera son projet architectural au début de l'année 2011.

A propos du centre commercial de la Coupole

Les Passages Henri Regnault et La Coupole ont été construits en 1975 dans le but de former un centre commercial. Des volumes commerciaux ont été édifiés et vendus. Comme il est d'usage, pour chaque local vendu, un cahier des charges a été rédigé par acte authentique et a été régulièrement déposé à la conservation des hypothèques.



Cet acte fixe les droits et obligations des parties :

- les propriétaires doivent se réunir au sein d'une Association Syndicale Autorisée (A.S.A.), association réunissant les propriétaires en charge de la gestion et de l'entretien des espaces publics desservant leurs propriétés, et dans le cas qui nous occupe, les parties communes du centre commercial de La Coupole,
- l'EPAD est désigné en qualité de gestionnaire temporaire du centre commercial de La Coupole en attendant la constitution de l'ASA.

Or, cette A.S.A. n'a jamais vu le jour du fait de l'opposition des propriétaires des commerces, ce qui a contraint l'EPAD à assurer les fonctions de Syndic.

Dans le même temps, l'EPAD a connu d'importantes difficultés avec les propriétaires des commerces pour régler les questions relatives à la gestion et l'entretien courant. Ces derniers se refusaient à en régler le coût.

Afin de remédier à ces dysfonctionnements, l'EPAD a passé le 24 mars 1986 un accord avec les propriétaires des commerces, par l'intermédiaire de l'Union Leclerc à laquelle ils sont tous adhérents.

Ce nouvel accord stipulait que :

- l'EPAD prendrait à ses frais la gestion et l'entretien courant, à l'exclusion des grosses réparations,
- les propriétaires se réuniraient au sein d'une Association Syndicale Autorisée (A.S.A.) afin de gérer les parties communes de La Coupole.

A nouveau, les propriétaires des commerces ont refusé de se constituer en A.S.A et beaucoup d'entre eux ont eu tendance à penser que l'EPAD devait assumer, sans frais pour eux, toutes sortes de réparations, voir l'embellissement du centre.

Si l'EPAD, en tant que gestionnaire temporaire et par défaut des commerçants-propriétaires, peut avoir l'obligation de réaliser les travaux, il ne peut avoir celle de les payer, tout comme un syndic ne prend pas à sa charge les travaux de copropriété. C'est pourquoi, l'EPAD assigné par les propriétaires pour faire des travaux, les assigne à son tour pour qu'ils en assurent le paiement.

Cela explique les complications que connaissent aujourd'hui l'EPAD et les commerçants, depuis qu'il est devenu impératif de désamianter le centre commercial de La Coupole, et de réaliser la réfection complète du réseau de détection incendie, dont l'obsolescence a conduit à un avis défavorable d'ouverture au public par la commission départementale pour la sécurité, venue effectuer un contrôle sur place le 5 mars 2010.

Constatant donc :

- la vétusté du système de protection contre l'incendie et la présence d'amiante, ce qui ne facilite pas les travaux,
 - l'incapacité pour la plus part des propriétaires d'assurer le financement des travaux de leurs locaux et des parties communes qui porte sur plusieurs millions d'€,
 - et devant se mettre en règle avec la loi de 2007 qui recentre l'EPAD sur son métier d'aménageur qui lui interdit toutes activités de gestionnaire et d'exploitant, pour les confier à l'établissement public local DEFECTO,
- l'EPAD a cherché des solutions en liaison avec les commerçants. Il en est arrivé à la conclusion qu'il était nécessaire de faire intervenir un promoteur spécialisé pour mener à bien une rénovation complète de qualité et répondant à la réglementation actuelle. C'est cette solution, avec l'accord de son Conseil d'administration, que l'EPAD a recherché depuis la fin 2008 et, après consultation, concrétisé le 8 juin 2010 avec le groupement Pelican Capital/Bordelaise des Jeux et Loisirs, filiale de la Financière Immobilière Bordelaise. Par ce contrat, le groupement s'engage à entreprendre les



travaux de rénovation et de mise en sécurité, et d'indemniser les occupants et propriétaires actuels des surfaces commerciales.

L'avis négatif d'exploitation du centre commercial de La Coupole par la commission départementale pour la sécurité du 5 mars 2010 fait suite :

- au constat d'obsolescence et de disfonctionnement du système incendie par la sous commission départementale pour la sécurité dans son procès verbal du 12 août 2007,
- l'arrêté municipal de la mairie de Courbevoie en date du 28 janvier 2008, enjoignant les propriétaires et l'EPAD, gestionnaire temporaire, d'exécuter les travaux, la fermeture devenant obligatoire.

Depuis le 5 mars 2010, date de l'avis de la commission départementale pour la sécurité, la Préfecture des Hauts de Seine demandait par courrier en date du 30 mars et du 3 mai 2010 au maire de Courbevoie de faire procéder aux travaux de mise en sécurité du centre commercial de La Coupole. A ce jour, la Préfecture des Hauts de Seine n'est pas revenue sur cette position.

Par arrêté municipal, comme la loi l'y oblige, sauf à engager non seulement sa responsabilité civile mais au-delà sa responsabilité pénale en cas d'accident, la mairie de Courbevoie enjoignait le 8 avril 2010, puis le 5 mai 2010, l'EPAD à faire les travaux préparatoires aux travaux globaux du centre commercial de La Coupole (création de cheminements sécurisés pour les piétons et les accès aux parkings). Ces arrêtés ont été affichés dans le centre commercial de La Coupole et ont été notifiés aux commerçants le 12 juillet et tout au long de la semaine du 26 juillet 2010.

Le 30 juillet 2010, par arrêté municipal, la mairie de Courbevoie réaffirme :

- la nécessité de fermer le centre commercial de la Coupole,
- le maintien de l'activité du Club Med Gym, après l'avis favorable de la sous commission de sécurité dans son procès verbal du 15 juillet 2010, celui-ci s'étant doté à ses frais d'un système de sécurité incendie et d'évacuation conforme.

L'EPAD, obéissant à ces arrêtés, a donc commencé à construire les installations préalables aux travaux de désamiantage, de mise en conformité et de rénovation du centre commercial de la Coupole. Ces installations consistent à la mise en place de cheminements visant à assurer la sécurité de passage pour les usagers du parking ainsi que celle des issues de secours des tours de bureaux. Les accès par l'extérieur sont préservés pour permettre aux propriétaires le déménagement de leur matériel et de leur stock.

Pendant tout ce temps, certains commerçants-propriétaires, refusant la solution transactionnelle avec Pelican Capital/Bordelaise des Jeux et Loisirs, filiale de la Financière Immobilière Bordelaise, restent dans l'unique perspective de voir l'EPAD réaliser et payer les travaux nécessaires, exigeant même un désamiantage du centre commercial alors que celui-ci serait ouvert au public.

C'est le sens de la procédure qu'ils ont engagée en justice.