

À Mesdames et Messieurs
les Président et Conseillers
composant le Tribunal administratif de Paris

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE

POUR

(...)

CONTRE

La décision du 15 mars 2011 prise par le Maire de la Ville de Paris au nom de la commune et ayant délivré à la SEMAVIP (Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Ville de Paris), représentée par sa Directrice générale, Madame Marie-Anne Belin, le **permis de démolir un bâtiment d'un étage sur rue au 24 rue Cavé** dans le 18^{ème} arrondissement de Paris (PD 075 118 10 V 0014 ; Pièce 1).

PLAISE AU TRIBUNAL

Dans un mémoire ampliatif qui sera déposé ultérieurement, les requérants exposeront :

- qu'ils sont propriétaires de leurs appartements respectifs, situés aux 9 et 19 de la rue Cavé à Paris, 75018 ;
- qu'ils sont voisins d'un petit îlot de bâtiments anciens d'un ou deux étages sur rez-de-chaussée, sis sur les parcelles n° 124, 125, 128 et 129 du Cadastre de Paris correspondant aux n° 22, 24, 26 et 28 de la rue Cavé (Pièce 2) ;
- que la Ville de Paris est liée à la Société d'économie mixte d'aménagement de la Ville de Paris (ci-après : la SEMAVIP) par une Convention publique d'aménagement du 11 juin 2002 en vue notamment d'une opération de résorption de l'habitat insalubre dans le secteur de Château Rouge englobant la rue Cavé (Pièce 3) ;
- que, dans le cadre de cette convention, la SEMAVIP a demandé un permis de démolir le bâtiment sis au n° 22 de la rue Cavé dont elle était devenue propriétaire ;
- que ce permis n° 075 018 07 V 1007 lui a été octroyé en date du 6 mars 2008 et a été exécuté dans le courant d'avril 2008 ;

- que, sur la parcelle mitoyenne du 24 rue Cavé, se trouvait un bâtiment en fond de cour qui faisait partie de la même demande et du même octroi de permis (Pièce 4) ;
- qu'en revanche, le bâtiment sur rue de la même parcelle du 24 rue Cavé n'était pas concerné par le permis, et en conséquence pas démoli ;
- qu'il était en effet destiné à la réhabilitation.

Il sera en outre développé que, une fois démolis les bâtiments du 22 rue Cavé et 24 rue Cavé côté cour, la SEMAVIP semble avoir pris la décision de démolir le bâtiment du 24 rue Cavé côté rue, destiné à la réhabilitation.

- que la SEMAVIP n'est cependant pas propriétaire du bâtiment sis au 24 rue Cavé ;
- qu'elle n'établit pas le statut qui lui aurait permis de solliciter sa démolition ;
- qu'elle n'établit pas avoir effectué un diagnostic technique permettant à la Ville de Paris de décider de renoncer à la réhabilitation prévue en faveur d'une démolition ;
- qu'elle n'établit a fortiori pas avoir reçu l'autorisation de la Ville de Paris en vue de demander la démolition du bâtiment qui lui avait été expressément « remis en vue de réhabilitation », en contravention avec les articles 2-c et 2-d de la Convention publique d'aménagement du 11 juin 2002 (Pièce 3).

Discussion

Irrégularité du permis

En ce qui concerne la légalité externe du permis de démolir du 15 mars 2011, les requérants observent que la compétence de Monsieur Christophe ZUBER pour signer le permis en qualité d'Architecte voyer en chef, Chef de la 2^{ème} circonscription, n'est pas démontrée ;

Ils feront valoir en outre que le dossier de demande de permis de démolir, consulté par eux à la Mairie de Paris le 12 mai 2011, ne contient pas le plan de masse des constructions à démolir, en infraction avec l'article R. 451-2 du Code de l'urbanisme ;

- qu'il ne contient pas non plus le plan de situation du terrain, en infraction avec l'article R. 441-2 du Code de l'urbanisme ;

- que ces documents ne sont au demeurant ni mentionnés ni recensés dans la notice descriptive déposée le 17 décembre 2010 à l'appui de sa demande de permis de démolir par me Anne-Marie Belin pour la SEMAVIP pétitionnaire de l'autorisation (Pièce 5).

Propriété du bâtiment

La notice de la SEMAVIP précitée indique que l'immeuble sis au 24 rue Cavé a été « acquis par la Ville de Paris en prévision d'une réhabilitation et remis en octobre 2003 à la SEMAVIP » dans le cadre de l'opération précitée dite « Château Rouge ».

Cette remise n'implique pas propriété. La SEMAVIP ne le soutient au demeurant pas.

Les requérants démontreront dans leur mémoire que le permis de démolir litigieux a été délivré en violation des dispositions de l'article R. 423-1 du Code de l'urbanisme dès lors que son obtention a été sollicitée par des personnes qui n'ont pas attesté en être les propriétaires.

Absence d'autorisation

Bâtiment de 1850 à la façade décorée d'une frise peinte, de frontons au-dessus de chaque fenêtre du premier étage, et de céramiques en coin de façade, acquis en DPUR par la Ville de Paris en 1988 dans la perspective de sa réhabilitation, il a été diagnostiqué comme « sain » par un « Comité technique » composé de divers représentants de la Mairie de Paris, de celle du 18^e arrondissement, de la SEMAVIP et de divers organismes travaillant avec la SEMAVIP dans le cadre de l'opération Château Rouge, ainsi qu'en atteste le compte rendu de la réunion dudit « Comité technique » du 29 juin 2005, établi sur papier et signature du Secrétaire général adjoint de la Mairie de Paris le 26 juillet 2005 (Pièce 6).

Après la démolition du 22 rue Cavé et de l'immeuble cour du 24 rue Cavé, l'immeuble diagnostiqué comme « sain » par lesdits représentants de la Ville, de la Mairie du 18^e, de la SEMAVIP et des sociétés travaillant avec elle, se serait « fortement dégradé ».

La Commission du Vieux Paris (CVP), dont l'avis consultatif n'est pas visé par la décision querellée, aurait elle-même été contrainte de « prendre acte de l'état de dégradation très avancé du bâtiment » (Pièce 7).

Elle en a ainsi « accepté la disparition », et cela « bien que le plan d'aménagement et de rénovation du quartier ait jusque là prévu sa réhabilitation ».

Les requérants observent le ton pour le moins retenu de l'avis de la CVP et demanderont, par une procédure séparée, une expertise en vue d'établir :

- 1) les diverses responsabilités en jeu dans la dégradation de ce bâtiment passé de « sain » en juin 2005 à « dégradé » en septembre 2010 ; en particulier celle de la SEMAVIP, pétitionnaire du permis de démolir, qui en avait la garde dès lors qu'il lui avait été « remis » par la Ville de Paris en vue de réhabilitation ; et
- 2) l'incidence de considérations économiques liées à la préoccupation des bailleurs présumés de ne pouvoir « réaliser une opération financière viable », comme semble le retenir le « Comité technique » réuni le 10 septembre 2010 (Pièce 8, page 2)

Ils observent notamment que l'avis de la CVP, dont ils relèvent qu'il n'est pas en lui-même suffisant à la légalité du permis de démolir, est manifestement le point charnière de sa décision de demander « que soit réalisé d'urgence un bilan d'étape

de l'aménagement d'un secteur dans lequel les démolitions ont été beaucoup plus nombreuses que ne le prévoyaient les plans initiaux » (Pièce 7, second paragraphe).

Mise en danger du patrimoine bâti

L'article L 421-6 al. 2 du Code de l'urbanisme dispose que : « *le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites* ».

Le patrimoine bâti s'entend non seulement du bâtiment concerné par l'autorisation d'urbanisme, mais du paysage urbain dans lequel ce bâtiment s'insère.

En l'occurrence, sa disparition serait manifestement « de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti », à cet endroit particulièrement soigné et spécifique d'un paysage urbain à protéger, de type villageois, comme l'a relevé le Département d'histoire de l'architecture et de l'archéologie (DHAAP) qui a précisé que « ce bâtiment bas est partie intégrante d'une séquence de petites maisons présentes dans la rue et assez rares dans Château Rouge », et que : « C'est à ce titre que sa préservation a de l'intérêt » (Pièce 8, page 3).

L'une et l'autre citées dans l'annexe 8 de la demande de permis de démolir déposée par la SEMAVIP en date du 17 décembre 2010, ces deux indications, l'une mettant en lumière les préoccupations financières de l'opérateur pressenti (apparemment suivies), l'autre soulignant les intérêts architecturaux et archéologiques de la préservation du 24 rue Cavé (manifestement écartés), ont été méconnues par la décision d'accorder un permis de démolir ledit bâtiment.

En cela et pour ce qui a été dit plus haut, le permis querellé est entaché d'erreurs manifestes d'appréciation et de droit qui ne peuvent que conduire à son annulation. PAR CES MOTIFS et tous autres à produire, déduire ou suppléer, au besoin d'office, les requérants concluent à ce qu'il plaise au Tribunal :

- Annuler avec toutes conséquences de droit le permis de démolir l'immeuble sis au 24 rue Cavé à Paris 75018.

Fait et déposé à Paris, le 16 mai 2011.