

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

8ème chambre

JUGEMENT RENDU LE 28 Mars 2013

**DEMANDERESSE**

N° R.G. : 11/09197

N° Minute : 13/

**L'ETAT FRANÇAIS**

représenté par l'Agent Judiciaire du Trésor  
Direction des Affaires Juridiques  
6 Rue Louise Weiss  
75703 PARIS CEDEX 13

représentée par Me Jean-Marie GUELOT de l'AARPI GUELOT -  
BARANEZ ET ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS,  
vestiaire : R007

**AFFAIRE**

**L'ETAT FRANÇAIS**

C/

**S.A.S. LE TOIT DE LA  
GRANDE ARCHE**

**DÉFENDERESSE**

**S.A.S. LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE**

Société inscrite au RCS de Nanterre sous le n° 479 575 722, prise  
en la personne de son Président, domicilié en cette qualité au siège  
social sis  
La Grande Arche de la Défense - Paroi Nord - 35ème étage  
1 Parvis de la Défense  
92800 PUTEAUX

représentée par Me Jean-Laurent EMOD, avocat au barreau de  
PARIS, vestiaire : C2311

L'affaire a été débattue le 05 Février 2013 en audience publique  
devant le tribunal composé de :

**Maïté PASCAIL, Vice Président**  
**Joëlle MATHO, Vice-Président**  
**Séverine MOUSSY, Vice-Président**

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : **Martine ESCA**, faisant fonction de  
Greffier.

**JUGEMENT**

Par décision publique, prononcée en premier ressort, contradictoire  
et mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis  
donné à l'issue des débats.

## EXPOSÉ DU LITIGE

L'ETAT FRANÇAIS est propriétaire des espaces du toit de la Grande Arche de la Fraternité sise 1 parvis de la Défense.

Ces espaces sont occupés par la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE.

Par acte du 4 juillet 2011 L'ETAT FRANÇAIS représenté par l'Agent Judiciaire du Trésor a fait assigner la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE afin de voir constater que celle-ci ne justifie d'aucun droit ni titre pour l'occupation des espaces du toit de la Grande Arche et de ses dépendances, fixer le montant de l'indemnité d'occupation et condamner la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE au paiement de cette indemnité.

Dans ses dernières conclusions du 8 janvier 2013, la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE demande au visa des articles 1134 et 1147 du Code Civil, L 145-1 et suivants, L 145-9 et suivants du Code de Commerce de :

- dire L'ETAT FRANÇAIS mal fondé en ses demandes et l'en débouter,
- constater que sa présence dans les lieux est légitime soit que la convention d'occupation dont elle est titulaire ne peut être considérée comme caduque, soit si tel est le cas, parce qu'elle ne pourra qu'être déclarée bénéficiaire d'un bail commercial,
- en conséquence, ordonner sa réintégration dans les lieux loués sous astreinte de 5 000 € par jour à compter de la décision,
- condamner L'ETAT FRANÇAIS à lui payer la somme de 4 600 000 € en réparation du préjudice subi du fait de la cessation provisoire de son activité et de sa réintégration dans les lieux,
- si le tribunal ne faisait pas droit à sa demande de réintégration dans les lieux, dire que L'ETAT FRANÇAIS a commis une faute en lui interdisant tout accès aux espaces du toit de la Grande Arche et en l'obligeant à cesser toute activité depuis le mois d'avril 2010, constater que son préjudice ne saurait être évalué à une somme inférieure à 10 200 000 € et condamner L'ETAT FRANÇAIS à lui payer cette somme,
- le cas échéant, désigner un expert ayant mission d'évaluer l'indemnité d'éviction pouvant lui revenir,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision,
- condamner L'ETAT FRANÇAIS au paiement à son profit de la somme de 30 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Dans ses conclusions du 11 janvier 2013, L'ETAT FRANÇAIS agissant en la personne de l'Agent Judiciaire du Trésor demande de :

- constater que la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE ne justifie d'aucun droit ni titre pour l'occupation des espaces du toit de la Grande Arche et ses dépendances,
- en conséquence, au visa de l'article 544 du Code Civil, prononcer l'expulsion de la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE sous astreinte de 5 000 € par jour de retard à compter de la signification du jugement,
- au visa des articles 1382 et 1371 du Code Civil, fixer à 140 000 € le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation pour la période courant à compter du 29 janvier 2008,
- condamner en conséquence la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE à lui payer la somme de 4 620 000 € pour la période du 29 janvier 2008 au 31 octobre 2010,
- condamner la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE à lui payer la somme de 3 640 000 € au titre de la période du 1<sup>er</sup> novembre 2010 au 31 décembre 2012 outre l'indemnité courue et à courir pour la période consécutive jusqu'à libération effective des lieux,
- condamner la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE à lui payer la somme de 30 000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- dire la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE mal fondée en ses demandes reconventionnelles et l'en débouter,
- ordonner l'exécution provisoire.

L'ordonnance de clôture de la procédure a été rendue le 17 janvier 2013.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### SUR L'OCCUPATION DES LOCAUX PAR LA SOCIÉTÉ LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE

Par convention du 3 mai 1988 L'ETAT FRANÇAIS a mis à la disposition de l'association pour la création de la Fondation Internationale des Droits de l'Homme et des Sciences de l'Humain les lots 199, 211, 221, 223, 394, 396, 398, 401 et 401 pour une durée de 36 années.

Cette convention est devenue effective entre L'ETAT FRANÇAIS et la Fondation L'ARCHE DE LA FRATERNITÉ.

Elle prévoit dans sa clause "Charges et condition" article III "Droits du preneur" que le preneur aura la faculté de consentir des locations pour une durée n'excédant pas 18 ans, prorogables sans qu'elle puisse aller au delà de la convention, que ces conventions ne présenteront en aucun cas un caractère commercial sauf à titre précaire et révocable pour l'accueil du public et qu'en aucun cas ni le preneur, ni ses ayants droits ne pourront se prévaloir de la propriété commerciale.

Par acte sous seing privé, dont les copies produites au tribunal ne sont pas datées, un contrat de mise à disposition a été signé entre la Fondation L'ARCHE DE LA FRATERNITÉ et la SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION DU TOIT DE LA GRANDE ARCHE pour les locaux comprenant le toit de la Grande Arche, le plateau et les emmarchements de l'ensemble monumental de la Grande Arche, les 4 ascenseurs panoramiques assurant l'accès au toit, le monte-charge desservant le niveau 35 et le quai de livraison de la paroi nord et constituant les lots figurant dans la convention de mise à disposition.

La mise à disposition résultant de ce contrat est prévue pour une durée de 18 ans à compter de sa signature.

Les parties s'accordent pour situer ce contrat de mise à disposition au cours de l'année 1995.

Par délibérations de son conseil d'administration des 8 décembre 2000, 16 février 2001 et 28 novembre 2006 la dissolution de la Fondation L'ARCHE DE LA FRATERNITÉ a été décidée.

La dissolution de la fondation a été approuvée par Décret du 29 janvier 2008.

D'autre part dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire dont elle faisait l'objet la SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION DU TOIT DE LA GRANDE ARCHE a par acte du 8 décembre 2004 enregistré le 26 janvier 2005 cédé son fonds de commerce à la société TOIT DE L'ARCHE.

Cet acte vise parmi les contrats en cours le contrat de mise à disposition et d'exploitation conclu entre la Fondation de L'ARCHE DE LA FRATERNITÉ et la SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION DU TOIT DE LA GRANDE ARCHE avec l'indication que lors de la présentation de l'offre au juge commissaire les repreneurs ont indiqué qu'ils étaient parfaitement informés des risques de la reprise de ce contrat compte tenu de la situation de la fondation mais qu'ils en feraient leur affaire.

La société TOIT DE LA GRANDE ARCHE a exploité son fonds de commerce dans les locaux jusqu'à la chute d'un garde câble de l'un des ascenseurs survenue le 4 avril 2010 entraînant l'arrêt des ascenseurs panoramiques et interdisant ainsi l'accès au public des locaux situés dans le toit de la Grande Arche.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 9 juillet 2010 le ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer a demandé à la société TOIT DE LA GRANDE ARCHE de libérer les lieux pour le 31 octobre 2010.

La convention du 3 mai 1988 ne soumet pas la location des locaux par la fondation à une autorisation préalable mais prévoit qu'une copie de tous les titres d'occupation consentis devra être transmise au Préfet des Hauts de Seine.

Le contrat de mise à disposition de 1995 vise l'intervention de L'ETAT FRANÇAIS avec l'indication qu'il en a accepté le principe par un courrier annexé à l'acte, la date de ce courrier étant laissée en blanc.

Les copies du contrat de 1995 versées aux débats ne comportent pas les annexes et ce courrier ne figure pas parmi les pièces produites par les parties.

D'autre part ni le contrat de mise à disposition de 1995 ni l'acte de cession du fonds de commerce du 8 décembre 2004 n'ont été adressés en copie au Préfet des Hauts de Seine.

Il ne peut donc être considéré que la formalité de la communication des titres d'occupation au représentant de L'ETAT FRANÇAIS a été respectée.

D'autre part la convention du 3 mai 1988 prévoit sa résiliation de plein droit en cas de dissolution de l'association ou de la fondation ou de cessation d'activité sans autre formalité qu'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le Préfet des Hauts de Seine.

La Fondation de L'ARCHE DE LA FRATERNITÉ n'étant plus existante du fait de sa dissolution clôturée par le Décret du 29 janvier 2008 et à défaut de transmission des droits résultant pour elle de la convention du 3 mai 1988 les effets de celle-ci se sont éteints bien que la formalité de notification à la charge du Préfet des Hauts de Seine n'a pas été respectée.

La société TOIT DE LA GRANDE ARCHE ne bénéficiant pas plus de droits que celui dont elle tient la jouissance des locaux ne peut prétendre que son occupation s'est poursuivie en exécution de la convention de 1995.

La société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE ne dispose donc pas de titre opposable à L'ETAT FRANÇAIS propriétaire des locaux qu'elle occupe.

D'autre part la qualification des relations entre les parties en bail commercial est exclue par la convention du 3 mai 1988 et par le contrat de mise à disposition de 1995 qui renvoie au respect strict de la convention du 3 mai 1988 et de ses avenants.

A compter de la dissolution de la Fondation de L'ARCHE DE LA FRATERNITÉ la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE n'a plus payé la redevance prévue dans le contrat de mise à disposition.

A défaut du versement d'un prix correspondant à une indemnité, redevance ou loyer en contrepartie de l'occupation des locaux la qualification de bail entre L'ETAT FRANÇAIS et la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE ne peut être retenue, qu'il s'agisse d'un bail commercial ou autre.

L'ETAT FRANÇAIS ne pouvait ignorer l'occupation des locaux par la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE auprès de laquelle diverses administrations ont loué des salles mais il ne résulte d'aucun document ou circonstance que L'ETAT FRANÇAIS a eu la volonté de laisser ces locaux à la disposition de la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE, notamment au titre d'un contrat de prêt.

Il ne s'agit que d'une tolérance non constitutive de droits et la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE qui avait connaissance de la précarité de la situation et de son caractère équivoque est occupante sans droit ni titre des locaux depuis le 29 janvier 2008.

#### SUR LES DEMANDES DE L'ETAT FRANÇAIS

La société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE étant occupante sans droit ni titre et n'ayant pas déféré à la demande de quitter les lieux adressée par courrier du 9 juillet 2010 par le ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, L'ETAT FRANÇAIS sera autorisé à faire procéder à son expulsion sauf à accorder un délai à l'expiration duquel une astreinte sera due comme il est dit au dispositif de la présente décision.

En raison de l'occupation des locaux sans contrepartie irrégulière et en conséquence fautive qui engage la responsabilité de la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE celle-ci doit indemniser L'ÉTAT FRANÇAIS.

Une indemnité d'occupation sera donc fixée à la charge de la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE pour la période à compter du 29 janvier 2008 et jusqu'à la libération effective des locaux.

L'ETAT FRANÇAIS demande à ce titre une somme mensuelle de 140 000 € à raison de 114 000 € par référence aux locations pratiquées dans le même immeuble et de 26 000 € au titres des charges.

Le contrat de mise à disposition de 1995 prévoit une redevance constituée d'une part fixe annuelle de 500 000 F et une part variable correspondant à 5% du résultat annuel net comptable hors provisions de la SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION DU TOIT DE LA GRANDE ARCHE et une contribution au fonctionnement de la fondation évaluée à un montant de l'ordre de 180 000 F à 200 000 F et à laquelle s'ajoutent les charges afférentes aux espaces mis à disposition.

La redevance payée par la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE au liquidateur de la Fondation L'ARCHE DE LA FRATERNITÉ en 2005 et 2006 s'élevait à 20 811,63 € par trimestre.

La société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE d'une part fait observer que par courrier du 3 novembre 2010 L'ETAT FRANÇAIS évaluait l'indemnité d'occupation charges comprises à 83 000 € par mois et d'autre part s'oppose au paiement de toute somme au titre de l'indemnité d'occupation.

La société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE a exercé son activité dans les locaux de janvier 2008 à avril 2010 puis à compter d'avril 2010 elle a cessé son activité dans la mesure où l'accès des locaux au public n'a plus été possible mais a continué d'occuper les locaux dont elle revendique la jouissance.

En considération de ces éléments l'indemnité d'occupation sera fixée au montant de 20 611,63 € par trimestre correspondant à 6 937,21 € par mois soit la somme de 409 295,39 € pour la période du 29 janvier 2008 au 31 décembre 2012 et 6 937,21 € par mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et jusqu'à libération effective des lieux.

#### SUR LES DEMANDES DE LA SOCIÉTÉ LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE

Les demandes de la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE tendant à sa réintégration, à l'indemnisation de préjudices et à l'évaluation par expertise d'une indemnité d'éviction sont fondées sur une occupation régulière des lieux.

La société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE, occupante sans droit ni titre comme

analysé ci-dessus, en sera déboutée.

SUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE ET L'EXÉCUTION PROVISOIRE

Il sera alloué à L'ETAT FRANÇAIS la somme de 8 000 € pour les frais de procédure non compris dans les dépens.

Compatible avec la nature de l'affaire et eu égard à la décision rendue l'exécution provisoire sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort,

Dit la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE occupante sans droit ni titre des locaux appartenant à L'ETAT FRANÇAIS qui sont situés dans la Grande Arche de la Défense de la Fraternité sise 1 parvis de la Défense et qui ont fait l'objet d'une convention passée le 3 mai 1998 avec l'association pour la création de la Fondation Internationale des Droits de l'Homme et des Sciences de l'Humain,

Dit que la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE devra libérer de sa personne et de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef les lieux qu'elle occupe dans un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement et passé ce délai sous astreinte de 300 € par jour de retard,

Dit que faute par la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE de quitter les lieux dans le délai et celui-ci passé L'ETAT FRANÇAIS pourra faire procéder à son expulsion avec l'assistance de la force publique si besoin est,

Rappelle que le sort des meubles trouvés dans les lieux est régi par l'article L 433-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Fixe à 6 937,21 € par mois le montant de l'indemnité d'occupation due par la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE à compter du 29 janvier 2008,

Condamne la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE à payer à L'ETAT FRANÇAIS :

- la somme de 409 295,39 € au titre de l'indemnité d'occupation pour la période du 29 janvier 2008 au 31 décembre 2012,
- la somme de 6 937,21 € par mois au titre de l'indemnité d'occupation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et jusqu'à libération effective des lieux,

Déboute la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE de ses demandes,

Condamne la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE à verser à L'ETAT FRANÇAIS la somme de 8 000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Ordonne l'exécution provisoire du jugement dans toutes ses dispositions,

Condamne la société LE TOIT DE LA GRANDE ARCHE aux dépens qui seront recouvrés par Maître Jean-Marie GUELOT, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

signé par Maïté PASCAL, Vice Président et par Martine ESCA, faisant fonction de Greffier présent lors du prononcé.

**Martine ESCA**

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT  
Maïté PASCAIL