
Communiqué de presse

Contacts

**Direction de la Communication et de la documentation
Dominique Boré 06 64 33 40 99**

Date :

6 août 2010



Centre commercial de la Coupole

Aujourd'hui, la vérification des faits qui se sont déroulés le vendredi 30 juillet 2010, sur le site du centre commercial de La Coupole (visionnage des vidéos des caméras installées dans le centre de La Coupole), montre très clairement :

- que la commerçante qui a été blessée à ce moment là, l'a été par un commerçant qui lui a jeté une scie à la tête,
- que ce sont les commerçants qui ont fait usage de la violence pour s'opposer au travail de l'entreprise commanditée par l'EPAD, consistant à la mise en place des installations de fermeture des accès du centre, sauf pour les piétons et les usagers des parkings, conformément à l'arrêté municipal du 1 juillet 2010, après avis favorable de la sous commission départementale pour la sécurité, dans son procès verbal du 18 juin 2010.

La plainte déposée par la commerçante le 2 août 2010, qui met en cause l'EPAD pour agression, est donc mensongère. En conséquence, L'EPAD va porter plainte pour dénonciation calomnieuse.

Pour l'information objective de tous, il convient de rappeler les faits historiques et juridiques qui ont conduit à cette situation.

Les Passages Henri Régnault 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, 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.

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 en assumer les fonctions. 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 A.S.A (Association Syndicale Autorisée) 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. Il est donc logique que l'EPAD, assigné pour faire des travaux par les propriétaires, assigne à son tour les propriétaires pour qu'ils en assurent le paiement.

Cela explique les difficultés 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 et lui interdit toutes activité de gestionnaire et d'exploitant, pour les confier à l'établissement public local DEFAC TO,

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 dysfonctionnement 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 propriétaires de commerces, 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 devant le Juge des Référé du Tribunal de Grande Instance de Paris. Le 15 juillet 2010, cette juridiction a fait injonction à l'EPAD d'effectuer les travaux, mais a repoussé la prétention suivant laquelle le gestionnaire devait les payer.

Plus encore, le Juge des référés a indiqué que cette charge revenait aux propriétaires.



Dans ces conditions, l'EPAD a interjeté appel, à jour fixe, de cette décision. L'audience est fixée au 14 septembre prochain. En effet, il est impossible à l'EPAD de faire réaliser des travaux que les propriétaires refusent de prendre en charge.

Il s'agit pour l'EPAD de faire valoir que les travaux ne pourront être réalisés qu'autant que les propriétaires les règlent. Pour ce faire, l'EPAD vient d'assigner l'ensemble des propriétaires en paiement devant le Tribunal de Grande Instance de Nanterre. Considérant qu'il appartient aux propriétaires des commerces de prendre une décision

- soit payer les grosses réparations,
- soit s'en remettre à une solution de transaction, d'autant que l'EPAD, en tant qu'il est un établissement public de l'Etat, ne peut engager de l'argent public à des fins privées.

Par ailleurs, L'EPAD, qui ne peut voir sa responsabilité engagée du fait d'un incendie ou d'une atteinte quelconque à une personne, est contraint d'engager une procédure judiciaire afin d'obliger les commerçants qui s'y refusent à fermer leurs commerces et laisser s'accomplir les travaux.

Actuellement, 15% des propriétaires ont marqué un accord formel avant leur départ en vacances. Un autre tiers a reçu une proposition et la discute en vue d'un accord prochain. Une moitié n'a pas réagi aux propositions, ou refuse pour le moment de discuter, ou émet des prétentions difficilement recevables eu égard aux valeurs du marché.

Contact : Dominique Boré 06 64 33 40 99