

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE
D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

D É C I S I O N

La Commission nationale d'aménagement commercial,

VU le code de commerce ;

VU le recours formé le 2 septembre 2022 par la SCI « BRUTUS », enregistré sous le numéro P044820622RT01,

et dirigé contre l'avis favorable de la CDAC des Alpes-Maritimes du 26 juillet 2022 relatif au projet porté par la SCI « SOPHIPOLIS » de création d'un ensemble commercial d'une surface de vente de 8 646,4 m² à Vallauris ;

Après avoir entendu :

Mme Nathalie CLEMENT, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 24 novembre 2022 ;

CONSIDERANT qu'à l'appui de son recours, la société requérante fait valoir qu'elle est gérante de plusieurs commerces et en charge du « Village de Sophia », un ensemble commercial en cours de réalisation sur le territoire de la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis ; que le 16 octobre 2014, la CDAC des Alpes-Maritimes lui a accordé une autorisation pour créer un pôle commercial dans la ZAC des Clausonnes sur la commune de Valbonne ; que la société requérante a ensuite déposé puis obtenu un permis de construire le 4 novembre 2016 pour la réalisation du programme immobilier ; que ce permis était définitif et purgé de tout recours le 22 mai 2018 ; que son projet est en cours de finalisation avec la réalisation d'opérations de terrassement ; qu'elle argue ainsi être détentrice de droits acquis et en vigueur au sein de la même zone de chalandise ;

CONSIDERANT que la SCI « BRUTUS » fait également valoir qu'elle est propriétaire de locaux à usage commercial situés dans la zone de chalandise du projet ; que par ailleurs, deux de ces locaux sont actuellement loués par les enseignes « NIKE » et « BoCONCEPT »;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article L. 752-17 du code de commerce « *Conformément à l'article L.425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'intérêt commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial* »;

CONSIDERANT que la SCI « BRUTUS » a été invitée, par courriel du 10 novembre 2022, à produire des éléments tendant à faire admettre la recevabilité de son recours ; qu'elle a produit des écritures par courriel du 15 novembre 2022 ;

CONSIDERANT en premier lieu, sur la qualité de bénéficiaire d'autorisation d'exploitation commerciale, que les autorisations ne sont pas réalisées à ce jour, le projet étant au stade des opérations de terrassement ; qu'au vu d'une jurisprudence constante de la Commission, réaffirmée dans une décision n° 3877.T01/02/03 du 16 mai 2019, a été déclaré irrecevable le recours d'un bénéficiaire d'une autorisation d'exploitation, au motif que si la requérante « *est titulaire d'une autorisation d'exploitation commerciale pour réaliser un ensemble de commerces* » ; que « *les travaux de réalisation sont en cours* » et (...) *l'exploitation n'a pas commencé* » ; et qu'ainsi, elle « *n'exerce pas, à ce jour, d'activité dans la zone de chalandise, au sens des dispositions précitées de l'article L. 752-17 du code de commerce* » ;

CONSIDERANT en second lieu , sur la qualité de bailleur commercial, que, par une décision du 21 septembre 2020 (n°427941), le Conseil d'Etat a déduit des dispositions de l'article L. 752-17 qu'« *une personne propriétaire de locaux commerciaux situés dans les limites de la zone de chalandise d'un projet d'équipement commercial n'a intérêt à demander l'annulation de l'autorisation d'exploitation commerciale de ce projet que s'il est susceptible d'affecter son activité de façon suffisamment directe et certaine* » ;

CONSIDÉRANT que dans un arrêt du 21 janvier 2021 (n° 19MA04194), la Cour administrative d'appel (CAA) de Marseille a ainsi considéré qu'un bailleur immobilier n'avait pas intérêt à agir contre une autorisation d'exploitation commerciale du fait de cette seule qualité de bailleur d'un exploitant bénéficiaire d'une autorisation commerciale ; qu'en effet la CAA a considéré qu'il « *n'est donc pas établi que le projet soit susceptible d'affecter l'activité de la société [bailleur] de façon suffisamment directe et certaine en sa qualité de propriétaire de locaux commerciaux situés dans les limites de la zone de chalandise d'un projet d'équipement commercial* » ;

CONSIDERANT ainsi qu'il ressort des jurisprudences précitées qu'une personne propriétaire de locaux à usage commercial situés dans la zone de chalandise du projet faisant l'objet d'autorisation d'exploitation commerciale ne peut se prévaloir de cette seule qualité pour contester ladite autorisation ; qu'il lui appartient en effet, pour justifier de son intérêt pour agir, de démontrer que son activité de bailleur est susceptible d'être affectée par le projet de façon suffisamment directe et certaine ; qu'au cas présent, hormis des considérations générales, le requérant ne fournit aucun document démontrant l'impact du projet sur les sociétés locataires ; qu'au cas présent la « SCI BRUTUS » n'agit pas de concert avec les sociétés locataires, lesquelles n'ont pas formé de recours contre l'avis favorable de la CDAC des Alpes-Maritimes du 26 juillet 2022 ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.752-17 du code de commerce, et de l'interprétation jurisprudentielle qui en est faite, la société requérante n'a pas démontré que le projet portait atteinte à son activité de façon suffisamment directe et certaine ; qu'elle ne dispose d'aucune qualité susceptible de lui conférer un intérêt à agir contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial des Alpes-Maritimes du 26 juillet 2022 ; qu'ainsi, son recours est irrecevable et doit être rejeté ;

DÉCIDE :

- Le recours susvisé est rejeté à l'unanimité des 9 membres présents.

La Présidente de la Commission
nationale d'aménagement commercial

Anne BLANC

