

# R É P U B L I Q U E F R A N C A I S E

## 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** l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
- VU** les demandes de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale déposées en mairie de Rennes sous le numéro PC 035 238 22 10147 le 30 juin 2022 et en mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche sous le numéro PC 035 206 22 M0031 le 18 octobre 2022 ;
- VU** les recours formés par les sociétés « ALMAREDIS », enregistré par le secrétariat de la Commission nationale d'aménagement commercial sous le n° P 04652 35 22RT01 le 27 décembre 2022 et « BOWLING ALMA LOISIRS », enregistré sous le n° P 04652 35 22RT02 le 30 décembre 2022, et dirigés contre l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial d'Ille-et-Vilaine du 21 novembre 2022 concernant un projet portant sur l'extension, à Rennes, de 329,6 m<sup>2</sup> de la surface de vente d'un ensemble commercial passant de 56 906 m<sup>2</sup> à 57 235,6 m<sup>2</sup> à l'occasion d'une restructuration partielle du centre commercial « ALMA » impactant l'enseigne « KIABI » passant de 1 375 m<sup>2</sup> à 1 569 m<sup>2</sup>, l'enseigne « KING JOUET » passant de 1 460 m<sup>2</sup> à 1 090 m<sup>2</sup>, un salon de coiffure de 110 m<sup>2</sup> cessant son activité et une nouvelle cellule commerciale, de secteur 2, équipement de la personne/enfants, de 615,60 m<sup>2</sup> ;

Après avoir entendu :

M. Jérémie KUMIELAN, secrétaire de la Commission nationale d'aménagement commercial, rapporteur ;

Me. Noémie LE PALLABRE, avocate ;

M. Sébastien DUPIN, conseil du pétitionnaire ; M. Erik MORVAN, architecte et M. Yohan VIAUD, avocat ;

Mme Catherine DEVAUX, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 20 avril 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que la demande d'aménagement commercial présentée par les sociétés « BDFD HOLDING » et « N.A.D. GESTION » représentées par Monsieur Bruno Delcourt porte sur la restructuration d'un ensemble commercial par démolition, extension et restructuration d'un bâtiment existant situé dans le centre commercial ALMA, 2 du Bosphore à Rennes où sont actuellement exploités un bowling et deux magasins sous les enseignes KIABI et KING JOUET ; que cette demande constitue l'un des volets d'un programme mixte qui modifie la configuration des niveaux RDC et R+1 pour concentrer les activités commerciales relevant d'une autorisation d'aménagement commercial en rez-de-chaussée, y adjoint sept niveaux de plateaux tertiaires et prévoit la démolition partielle du bâtiment existant à usage de bowling, de commerces et de parking dans le cadre d'une demande unique de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale ;

**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** d'une part que la société « ALMAREDIS » qui exploite un supermarché à l enseigne CARREFOUR au sein de l'ensemble commercial ALMA à quelques mètres du bâtiment dont la restructuration est projetée, propose à la clientèle des articles similaires à ceux qui sont proposés par le magasin KIABI dont la surface de vente sera accrue de 194 m<sup>2</sup> et par le magasin KING-JOUET déplacé en rez-de-chaussée ainsi que des articles d'équipement de la personne/enfants qui seront proposés dans une troisième cellule situé en rez-de-chaussée sur une surface de vente de 615,60 m<sup>2</sup>, le pétitionnaire, ayant en cours d'instruction devant la CNAC, transmis un courrier de manifestation d'intérêt de l'enseigne ID KIDS détaillant la destination du local ; qu'au vu de l'étendue de cette composante activité qui ressort des termes tant d'un constat d'huissier établi le 12 avril 2023 que d'une attestation du commissaire aux comptes de la société du Pont de Bois, société mère et présidente de la société « ALMAREDIS » qui ne sont pas contestés, cette dernière verra son activité nécessairement affectée par le présent projet ; qu'ainsi, son recours est recevable ;

**CONSIDERANT** d'autre part que la société « BOWLING ALMA LOISIRS » dont le gérant est M. Olivier Delcourt, exploite une activité de bowling au sein du bâtiment considéré, en qualité de locataire de la SCI du BOWLING DE L'AVENUE DU CANADA ; qu'eu égard à l'incidence des modifications apportées par le projet qui prévoit notamment le transfert des activités du magasin KING JOUET en rez-de-chaussée et remet en cause la répartition des surfaces commerciales exploitées dans ce bâtiment qui, au demeurant, fait l'objet d'une démolition partielle affectant les deux niveaux existants, la société « BOWLING ALMA LOISIRS » verra son activité affectée par le présent projet ; qu'ainsi, son recours est recevable ;

**CONSIDERANT** qu'il ressort des dispositions de l'article R. 752-4 du code de commerce que « la demande d'autorisation d'exploitation commerciale est présentée : a) soit par le ou les propriétaires du ou des terrains ou immeubles, par toute personne justifiant d'un titre du ou des propriétaires l'habilitant à exécuter les travaux ou par le mandataire d'une de ces personnes » [...];

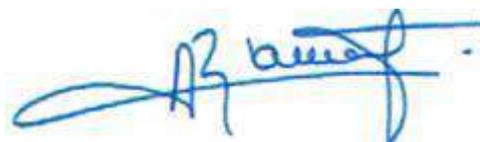
**CONSIDERANT** que la société « BOWLING ALMA LOISIRS » soutient que les sociétés « BDFD HOLDING » et « N.A.D. GESTION », pétitionnaires, faute de disposer d'une autorisation de la SCI du BOWLING DE L'AVENUE DU CANADA propriétaire des parcelles de terrain et de l'immeuble objet de la demande, ne disposeraient pas de la qualité l'habilitant à déposer la présente demande d'autorisation d'exploitation commerciale au sens des dispositions de l'article R. 752-4 du code de commerce ; qu'il n'est pas contesté par les sociétés pétitionnaires, ainsi que cela ressort de leurs écritures en défense du 27 février 2023, que la demande a été déposée pour le compte des sociétés BDFD HOLDING et NAD GESTION en leur qualité de "futurs propriétaires" du foncier dont ils reconnaissent expressément qu'il appartient actuellement à la société BOWLING DE L'AVENUE DU CANADA ; qu'il résulte de l'examen de l'étude d'impact prévue au III de l'article L.752-6 du code de commerce produite à l'appui de la demande que, sous la rubrique « Autorisation du propriétaire des terrains », l'organisme auteur de l'étude cite (en page 131) des extraits d'un document présenté comme correspondant à une autorisation délivrée le 19 septembre 2022 par l'administrateur provisoire de la SCI BOWLING DE L'AVENUE DU CANADA autorisant les sociétés pétitionnaires « à déposer un dossier de CDAC en vue d'exécuter des travaux pour le projet de restructuration d'un ensemble commercial par réaménagement d'un bâtiment existant, sous réserve de l'avis favorable de CDAC et de l'obtention du permis de construire et à cette fin, d'effectuer toute démarche nécessaire » ; qu'en réponse aux observations de la société « BOWLING ALMA LOISIRS » présentées dans le cadre de la présente instruction, les sociétés pétitionnaires ont, pour justifier du titre des propriétaires les habilitant à exécuter les travaux, produit un arrêt de la Cour d'appel de Rennes du 17 janvier 2023 qui confirme la

prorogation de la mission confiée à l'administrateur provisoire désigné pour administrer et gérer la SCI du BOWLING DE L'AVENUE DU CANADA ainsi qu'un courrier en date du 24 juin 2022 par lequel l'administrateur provisoire remercie M. Bruno Delcourt de l'avoir informé qu'il déposait, « en son nom ou pour le compte de toute société pouvant se substituer une demande de permis de construire auprès de Rennes Métropole et un dossier CDAC dans le cadre de la restructuration immobilière des bâtiments appartenant à la SCI du BOWLING DE L'AVENUE DU CANADA » ; que ce courrier qui n'est qu'un donné acte d'une initiative prise par M. Bruno Delcourt, ne saurait être regardé comme une autorisation de l'administrateur provisoire, en l'espèce requise pour satisfaire aux exigences de l'article R.752-4 précité ;

**CONSIDERANT** qu'en l'état des informations figurant au dossier de demande et de celles résultant de l'instruction des recours, la Commission nationale n'est pas pleinement en mesure, alors qu'elle est saisie d'une contestation sérieuse, de s'assurer que les sociétés pétitionnaires bénéficient d'un titre à agir au sens des dispositions de l'article R. 752-4 du code de commerce susmentionnées ;

**DÉCIDE :** - la Commission nationale d'aménagement commercial sursoit à statuer sur la présente demande, à l'unanimité des 10 membres présents, à charge pour les sociétés pétitionnaires d'apporter des éléments d'informations complémentaires s'agissant du respect des dispositions de l'article R. 752-4 du code de commerce en produisant la décision du 19 septembre 2022 mentionnée à l'étude d'impact, ou, à défaut, tout autre document de nature à établir leur qualité à présenter la présente demande d'autorisation d'exploitation commerciale relative à la restructuration d'un ensemble commercial par démolition, extension et restructuration d'un bâtiment existant situé dans le centre commercial Alma situé 2 du Bosphore à Rennes **d'ici, au plus tard, le 15 mai 2023.**

La Présidente de la Commission  
nationale d'aménagement commercial



Anne BLANC