

Découvrez ce document sur le site Légifrance modernisé en version bêta

## Références

<https://beta.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000041452472>

### CAA de PARIS

#### N° 19PA01355

Inédit au recueil Lebon

4<sup>ème</sup> chambre

Mme HEERS, président  
Mme Marianne JULLIARD, rapporteur  
M. BARONNET, rapporteur public  
AARPI GRAPHENE AVOCATS, avocat

#### lecture du vendredi 17 janvier 2020

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

## Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

La société Beaumont Goodwill a demandé au Tribunal administratif de Paris d'annuler les deux contrats conclus le 28 juin 2018 entre la société immobilière pour le commerce et la réparation automobile (SIMCRA) et la société immobilière 3 F (I3F), dans le cadre d'un appel à projets de la ville de Paris " Réinventer Paris II - Les dessous de Paris ", relatifs à la vente d'ensembles immobiliers, situés l'un 100 rue Amelot et 1, 1bis, 3 et 5 passage Saint-Pierre Amelot, et l'autre, 2 passage Saint-Pierre Amelot, à Paris.

Par un jugement n° 1810371/4-2 du 29 mars 2019, le Tribunal administratif de Paris a rejeté sa requête comme portée devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître.

Procédure devant la Cour :

Par une requête enregistrée le 18 avril 2019 et un mémoire en réplique enregistré le 14 août 2019, la société Beaumont Goodwill, représentée par Me C..., demande à la Cour, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler le jugement du 29 mars 2019 du Tribunal administratif de Paris ;  
2°) d'annuler les deux contrats conclus le 28 juin 2018 entre la société immobilière pour le commerce et la réparation automobile (SIMCRA) et la société immobilière 3 F (I3F) ;

3°) de condamner solidairement la ville de Paris et la SIMCRA à lui verser la somme de 20 400 euros au titre de l'instance devant le Tribunal administratif de Paris et 9 750 euros au titre de l'instance d'appel, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le jugement attaqué est insuffisamment motivé ;
- le jugement attaqué est entaché d'une omission à statuer sur les moyens tirés des vices de procédure, du défaut d'égalité de traitement des candidats et de l'erreur manifeste dans l'analyse des offres ;
- la procédure d'appel à projets doit être requalifiée en marché public dès lors que la ville de Paris en est l'initiatrice, a déterminé sa nature et son concept et que les prestations visent à satisfaire un besoin individualisé de la personne publique ;
- la procédure suivie est entachée d'irrégularité ; la procédure de consultation est irrégulière ; elle est entachée de partialité ; les candidats ont subi une inégalité de traitement, eu égard aux critères de sélection déterminés par la ville de Paris ;
- l'analyse des offres des candidats est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ;
- les violations manifestes des règles de la commande publique ainsi que des règles de la consultation et les illégalités dans le choix du lauréat, doivent entraîner l'annulation des contrats en litige ; cette annulation ne porte une atteinte excessive ni à l'intérêt général ni aux droits des cocontractants.

Par des mémoires en défense enregistrés le 21 juin 2019 et le 5 décembre 2019, la société immobilière pour le commerce et la réparation automobile (SIMCRA), représentée par Me E..., conclut au rejet de la requête et à la confirmation du jugement attaqué sauf en ce qu'il a rejeté ses conclusions présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et à la condamnation de la société Beaumont Goodwill à lui verser sur ce même fondement la somme de 10 000 euros au titre de l'instance devant le tribunal administratif et de 7 000 euros au titre de l'instance d'appel dans le dernier état de ses écritures.

Elle soutient que les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Un mémoire, présenté pour la société Beaumont Goodwill, a été enregistré le 9 décembre 2019.

Un mémoire, présenté pour la ville de Paris, a été enregistré le 10 décembre 2019.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code des marchés publics ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme F...,
- les conclusions de M. Baronnet, rapporteur public,
- les observations de Me C... pour la société Beaumont Goodwill,
- les observations de Me B... pour la société immobilière pour le commerce et la réparation automobile (SIMCRA),
- et les observations de Me D... pour la ville de Paris.

Considérant ce qui suit :

1. La société immobilière pour le commerce et la réparation automobile (SIMCRA), filiale de la société Renault, est propriétaire de deux ensembles immobiliers, rue Amelot et passage Amelot dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Par un courrier du 24 mai 2017, la société d'HLM Vilogia, mise en relation avec Renault par la société Beaumont Goodwill, son mandataire, lui a fait part de son intention d'acquérir ces biens à hauteur de 37 millions d'euros. Dans le même temps, la ville de Paris a, le 23 mai 2017, lancé un appel à projets, intitulé " Réinventer Paris II - Les Dessous de Paris " visant à sélectionner les projets urbains en vue de leur réalisation sur des terrains ou des immeubles, en sous-sol et en surface, propriétés de la ville ou de tiers. La société Renault, par l'intermédiaire de la SIMCRA, a participé à cette procédure au titre des deux terrains qu'elle possède. A l'issue de la procédure d'appel à projets lancée par la société Renault, et à laquelle la société d'HLM Vilogia a participé, la société Immobilière 3F (I3F) a été désignée comme lauréate. Le 20 avril 2018, la SIMCRA et la société I3F ont signé une promesse de vente sans condition suspensive. La société Vilogia en a été informée par un courrier de la société Renault du 3 mai 2018. Les actes de vente authentiques des terrains ont été signés par la SIMCRA en qualité de vendeur et I3F en qualité d'acheteur devant notaire le 28 juin 2018. La société Beaumont Goodwill a demandé l'annulation de ces deux contrats de vente au Tribunal administratif de Paris qui a rejeté sa demande comme portée devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître. Elle relève appel de ce jugement du 29 mars 2019.

Sur la compétence de la juridiction administrative :

2. Sauf si la loi en dispose autrement, les contrats conclus entre personnes privées sont en principe des contrats de droit privé, hormis le cas où l'une des parties agit pour le compte d'une personne publique ou celui dans lequel ils constituent l'accessoire d'un contrat de droit public.

3. Les contrats de vente immobilière du 28 juin 2018 dont la société Beaumont Goodwill demande l'annulation, et dont elle ne soutient pas qu'ils seraient administratifs par détermination de la loi, ont été conclus entre deux personnes morales de droit privé. Elle soutient qu'ils relèvent d'un marché de droit public dès lors que la société Renault, par l'intermédiaire de sa filiale SIMCRA, a agi dans le cadre de l'appel à projets " Réinventer Paris II - Les Dessous de Paris " dont la ville de Paris est l'initiatrice et la conceptrice et qui définit des prestations visant à satisfaire un besoin individualisé de la personne publique pour le compte de laquelle ces contrats ont été passés. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que le règlement de l'appel à projets précise en son article A.2.1 intitulé " Transférer des droits immobiliers en vue de la réalisation des projets ", que : " Les projets de " Réinventer Paris-Les dessous de Paris " ne répondent pas à un besoin spécifique des partenaires mais relèvent de l'initiative de leurs porteurs et répondent à leurs propres besoins. Par conséquent, le présent appel à projet ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique. Les partenaires n'ont aucunement vocation à se voir rétrocéder une partie du bien, à en assumer la gestion en tout ou partie ou encore à apporter un financement spécifique au projet ; (...). Il ressort également des pièces du dossier que si la société Renault est un des partenaires désignés par la ville de Paris dans ce document, elle a, par l'intermédiaire de la SIMCRA, lancé sa propre procédure d'appel à projets, élaboré son propre règlement de consultation qui précise en son article 2.3 que le règlement de " Réinventer Paris II - Les Dessous de Paris " n'est fourni qu' " à titre indicatif seulement " afin de connaître " les attentes de la ville de

Paris en matière de renouvellement urbain " et que " les conditions du règlement relatives à la cession de biens publics ne sont pas applicables au cas particulier ". Il n'est ni établi ni même allégué que le produit de la vente ou que les travaux envisagés par le lauréat sur les biens immobiliers cédés par la SIMCRA auraient vocation à revenir à la ville de Paris. Ainsi, la seule circonstance que ces ventes soient intervenues dans le cadre de l'appel à projets de la ville de Paris et réponde aux objectifs d'intérêt général définis par cette dernière tant en termes architecturaux, sociaux, qu'environnementaux pour la sélection des projets, ne suffit pas à les faire regarder comme répondant aux seuls besoins du pouvoir adjudicateur, au sens du code des marchés publics, ou intervenant dans son intérêt économique direct. Par suite, c'est à bon droit que le tribunal a considéré que ces contrats de vente étaient des contrats de droit privé et que le litige relevait de la compétence du juge judiciaire.

4. Il résulte de ce qui précède que la société Beaumont Goodwill n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Paris a rejeté sa demande comme portée devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître.  
Sur les frais de l'instance :

5. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative s'opposent à ce que la SIMCRA, qui n'est pas la partie perdante, verse à la société Beaumont Goodwill la somme que cette dernière demande au titre des frais de l'instance. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner la société Beaumont Goodwill à verser à la SIMCRA une somme de 1 500 euros sur le fondement de ces dispositions.

DECIDE :

Article 1er : La requête de la société Beaumont Goodwill est rejetée.

Article 2 : La société Beaumont Goodwill versera à la SIMCRA une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la société Beaumont Goodwill et à la société immobilière pour le commerce et la réparation automobile (SIMCRA).

Copie en sera adressée à la ville de Paris et à la société Immobilière 3 F (I3F).

Délibéré après l'audience du 20 décembre 2019, à laquelle siégeaient :

- Mme A..., président de chambre,
- Mme F..., présidente-assesseure,
- Mme Portes, premier conseiller.

Lu en audience publique, le 17 janvier 2020.

La rapporteure,  
M. F...Le président,  
M. A...Le greffier,  
I. BEDR

La République mande et ordonne au préfet de la région Ile-de-France, préfet de Paris, en ce qui le concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

N° 19PA01355 2