

offres, la ville de Paris a retenu l'offre proposée par l'association Comité départemental de Paris de tennis (CDPT).

À cet égard, elle notifie le rejet de son offre à la Société Paris Tennis par un courrier en date du 18 juillet 2025, qui saisit alors le tribunal administratif de Paris d'un référé précontractuel en sollicitant l'annulation de la procédure de passation au stade de l'analyse des offres, ou à titre subsidiaire, l'ensemble de la procédure de passation du contrat visé.

En qualité de candidat évincé, la Société Paris Tennis reproche notamment à la ville de Paris d'avoir retenu une offre irrecevable au regard des capacités financières et techniques insuffisantes du candidat titulaire, d'avoir retenu une offre irrégulière justifiant d'une non-conformité manifeste avec les documents de la consultation, ainsi que de n'avoir pas fait application du principe d'égalité de traitement des candidats puisque le titulaire aurait profité d'informations supplémentaires, ainsi que de nombreux avantages financiers.

Question

Une candidature peut-elle être écartée pour défaut de capacités financières ou professionnelles, alors que son dossier formel satisfait aux exigences, tandis qu'une offre non conforme aux prescriptions techniques du cahier des charges doit nécessairement être rejetée comme irrégulière ?

Décision

Le juge des référés du TA de Paris a validé la recevabilité de la candidature de l'association attributaire, estimant qu'aucune erreur manifeste n'entachait l'appréciation de ses capacités financières et professionnelles.

En revanche, il a jugé que son offre, prévoyant une extension du bâtiment non justifiée par de simples mises aux normes, était irrégulière au regard du cahier des charges. La procédure a donc été annulée au stade de l'analyse des offres, avec injonction à la ville de Paris de la reprendre à ce stade si elle souhaite la poursuivre.

Commentaire

L'ordonnance du tribunal administratif de Paris du 18 août 2025 met en évidence la distinction classique entre le contrôle exercé par le juge du référé précontractuel sur la recevabilité des candidatures et celui opéré sur la régularité des offres.

Conformément à l'article L. 3123-20 du Code de la commande publique, une candidature ne peut être déclarée irrecevable qu'en l'absence de capacités financières ou professionnelles suffisantes. Or, le juge rappelle qu'il ne lui appartient de censurer l'appréciation de l'autorité concédante qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation, ce qui exclut toute remise en cause fondée sur des considérations extérieures au dossier de candidature.

À l'inverse, en application des articles L. 3124-2 et L. 3124-3 du même code, une offre qui ne respecte pas les conditions minimales fixées par le cahier des

charges doit être qualifiée d'irrégulière et écartée, le juge exerçant ici un plein contrôle juridictionnel.

En l'espèce, si la ville de Paris n'avait pas commis d'erreur manifeste en admettant la candidature de l'association attributaire, elle a en revanche retenu une offre comportant une extension non justifiée, en méconnaissance des prescriptions contractuelles, ce qui a conduit à l'annulation de la procédure au stade de l'analyse des offres.

En définitive, le juge des référés rappelle qu'il n'opère son contrôle qu'en lien avec les éléments factuels se dégageant des documents de la consultation et du projet visé, il n'examine pas les capacités financières réelles ou opérationnelles des candidats au-delà des documents demandés par l'autorité concédante ainsi que les attentes afférentes.

Estelle Roche
LexCity Avocats

Gestion

SCI familiale : un professionnel de l'immobilier exclu du droit de la consommation

■ Cass. 1^{re} civ., 9 juillet 2025, n° 23-23.066

Fait

Des époux ont constitué une SCI pour acheter une résidence à usage d'habitation et la rénover. Ils ont souscrit trois emprunts, dont ils remettaient en cause les conditions en cours d'exécution, au motif qu'ils n'auraient pas correctement été informés par la banque de l'étendue de leurs engagements et que des clauses des contrats de prêts revêtaient un caractère abusif au sens du droit de la consommation. La cour d'appel avait rejeté leurs demandes en estimant que la banque avait rempli son devoir d'information.

Les époux forment un pourvoi.

Question

Des époux ayant constitué une SCI en vue d'acheter une résidence à usage d'habitation et la rénover sont-ils fondés à revendiquer l'application du droit de la consommation ?

Décision

La Cour de cassation rejette le pourvoi par substitution de motif (CPC, art. 620), au motif qu'il s'agit d'un professionnel de l'immobilier.

Commentaire

La jurisprudence a été amenée à préciser les critères permettant de qualifier une SCI, selon les circonstances, donc in concreto, de professionnel de l'immobilier, tant l'influence de cette qualité pèse sur la détermination de ses obligations contractuelles notamment pour l'application de certains régimes de responsabilité en matière

de vente d'immeuble par exemple et de garantie des vices cachés.

Dans un arrêt publié, la Cour de cassation a jugé qu'« À la qualité de vendeur professionnel une société civile immobilière qui, ayant pour objet l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, a acquis une ferme qu'elle a fait transformer en logements d'habitation dont elle a vendu une partie et loué le reste et a immédiatement réinvesti les profits retirés dans une autre opération immobilière » (Cour de cassation, Chambre civile 3, 27 octobre 2016, 15-24.232, Publié au bulletin).

Cette qualification a eu pour conséquence de faire peser sur la SCI une présomption de connaissance des vices cachés, l'empêchant de se prévaloir d'une clause d'exonération de garantie.

La Cour de cassation a également opéré une distinction entre la qualité de professionnel de l'immobilier et celle de professionnel de la construction.

Par des arrêts également publiés, elle a jugé qu'une SCI est un « maître de l'ouvrage non professionnel », car elle « avait pour objet l'investissement et la gestion immobiliers, notamment la mise en location d'immeubles dont elle avait fait l'acquisition, qu'elle était donc un professionnel de l'immobilier, mais que cette constatation ne suffisait pas à lui conférer la qualité de professionnel de la construction, qui seule serait de nature à la faire considérer comme étant intervenue à titre professionnel à l'occasion du contrat de maîtrise d'œuvre litigieux dès lors que le domaine de la construction faisait appel à des connaissances ainsi qu'à des compétences techniques spécifiques distinctes de celles exigées par la seule gestion immobilière » (Cour de cassation, Chambre civile 3, 7 novembre 2019, 18-23.259, Publié au bulletin ; voir également Cour de cassation, Chambre civile 3, 4 février 2016, 14-29.347, Publié au bulletin).

Mais, c'est là l'apport de l'arrêt commenté qui qualifie de professionnel de l'immobilier la SCI qui souscrit un emprunt pour acheter un immeuble : la situation est-elle toujours appréciée in concreto ?

La Cour de cassation a, en l'espèce, considéré qu'une SCI agit conformément à son objet lorsqu'elle emprunte pour financer l'achat d'un immeuble, de sorte que, ayant la qualité de professionnel, elle ne bénéficie pas des dispositions protectrices du Code de la consommation sur les clauses abusives qui ne s'appliquent qu'au contrat conclu entre un professionnel et un consommateur ou un non-professionnel (C. consom., art. L. 212-1 et L. 212-2 ; ex-art. L. 132-1) et alors que reste un non-professionnel « toute personne morale n'agissant pas à des fins professionnelles » (C. consom., art. liminaire, 2°).

Certes, la Cour de cassation a déjà énoncé ce principe dans un cas où une SCI avait souscrit deux prêts immobiliers afin d'acquérir des immeubles à des fins

d'investissement locatif (Cass. 1^{re} civ., 28-6-2023 n° 22-13.969 FS-B).

Elle avait auparavant qualifié de professionnelle une SCI propriétaire d'un immeuble, toujours en matière de droit de la consommation (Cass. 1^{re} civ., 10-2-1993 n° 91- 12.382 P), peu important que la SCI ait un caractère familial, soit constituée entre époux et que son objet social soit limité à l'achat et à la gestion de l'immeuble financé grâce au prêt dans lequel les époux habitent (Cass. 1^{re} civ., 7-3-2018 n° 16-27.613 F-D).

Ayant donc la qualité de professionnel, une SCI n'est pas protégée par le Code de la consommation notamment vis-à-vis des banques prêteuses, mais il faut le comprendre pour tout contrat de services.

L'appréciation in concreto de la qualité de professionnel ne demeure que pour les contrats de constructeurs ou de vente d'immeubles...

On peine tout de même à être convaincu par le raisonnement, ou plutôt par les raisonnements, car on doit bien relever une nouvelle fois une divergence d'appréciation entre la 1^{re} et la 3^e chambre de la Cour de cassation.

Philippe Nugue
Adaltys

Fiscalité

Crédit-bail immobilier : pas de prépondérance immobilière avant la levée d'option

■ Cour administrative d'appel de Nantes, 15 juillet 2025, 24NT03494, Inédit au recueil Lebon

Fait

M. et M^{me} B étaient associés dans la société civile immobilière (« SCI ») C, transparente fiscalement (CGI, article 8 et suivants) ayant pour activité la conclusion de contrats de crédit-bail immobiliers. Le 23 mars 2000, cette SCI a conclu un contrat de crédit-bail immobilier avec la société B, portant sur des entrepôts à construire pour un montant initial de 423 808 euros, porté finalement à 1 153 808 euros par un avenant du 14 septembre 2006. Ce contrat prévoyait qu'au terme du bail, soit le 1^{er} mai 2019, la SCI pourrait exercer l'option d'achat au prix d'un euro. Cependant, M. et M^{me} B ont cédé les 25 parts sociales qu'ils détenaient chacun dans la SCI le 25 juin 2018, soit environ un an avant l'échéance de l'option.

La plus-value nette réalisée, d'un montant de 448 707 euros, a été initialement déclarée et soumise au régime des plus-values immobilières prévu à l'article 150 UB du CGI. Toutefois, l'administration fiscale a remis en cause ce traitement fiscal, par une proposition de rectification datée du 22 janvier 2021, considérant que la SCI C n'était pas à prépondérance immobilière au sens de l'article 150 UB du CGI. La plus-value a ainsi été imposée par l'administration selon le régime