

**COUR ADMINISTRATIVE  
D'APPEL DE PARIS**

**N° 22PA03860**

---

ETABLISSEMENT PUBLIC  
TERRITORIAL PLAINE  
COMMUNE

---

M. Lapouzade  
Président

---

M. Gobeill  
Rapporteur

---

M. Doré  
Rapporteur public

---

Audience du 1<sup>er</sup> février 2024  
Décision du 29 février 2024

---

C+  
68-02-01-01

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

La Cour administrative d'appel de Paris

(1<sup>ère</sup> Chambre)

Vu la procédure suivante :

*Procédure contentieuse antérieure :*

M. B... A... a demandé au tribunal administratif de Montreuil d'annuler la décision du 20 mai 2021 par laquelle le président de l'établissement public territorial Plaine Commune a exercé son droit de préemption sur un immeuble édifié 14 rue Berthelot à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis).

Par un jugement n° 2109919 du 29 juin 2022, le tribunal administratif de Montreuil a annulé la décision.

*Procédure devant la Cour :*

Par une requête enregistrée le 18 août 2022, l'établissement public territorial Plaine Commune, représenté par Me Lherminier, demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 2109919 du 29 juin 2022 ;

2°) de rejeter la requête de M. A... ;

3°) de mettre à la charge de M. A... le paiement d'une somme de 5 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

Sur la régularité du jugement :

- il n'est pas motivé s'agissant de la non-application du code civil et de la qualification juridique de l'absence d'indication d'un prix ;
- il n'a pas examiné le moyen selon lequel l'erreur de plume affectant la mention du prix ne pouvait constituer une erreur de droit ;
- il ne fait pas mention des textes qu'il applique, en particulier les articles pertinents du code civil dont il écarte l'application et les fondements juridiques du principe selon lequel la pluralité de prix s'analyse comme une absence d'indication de prix ;

Sur le bien-fondé du jugement :

- il est entaché d'erreur de droit pour avoir jugé qu'une erreur de plume constitue une absence d'indication de prix, cette erreur de plume n'ayant eu aucune incidence sur la volonté de M. A... de maintenir le prix de son bien à 720 000 euros et ne l'ayant privé d'aucune garantie ;
- les moyens soulevés en première instance ne sont pas fondés.

La requête a été communiquée à M. A... qui n'a pas produit de mémoire en défense.

La requête a été communiquée à la société Occitanie Invest qui n'a pas produit d'observations.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil ;
- le code de l'urbanisme ;
- 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 M. Gobeill,
- les conclusions de M. Doré, rapporteur public,
- et les observations de Me Laffitte substituant Me Lherminier, représentant l'établissement public territorial Plaine Commune.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 20 mai 2021, le président de l'établissement public territorial Plaine Commune a décidé d'exercer son droit de préemption sur un ensemble immobilier situé au 14 rue Berthelot à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis). Par un jugement du 29 juin 2022 dont l'établissement public territorial Plaine Commune relève appel, le tribunal administratif de Montreuil, saisi à cette fin par M. A..., a annulé cette décision.

#### **Sur la régularité du jugement :**

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 9 du code de justice administrative : « *Les jugements sont motivés* ». D'une part, en relevant, au point 4 du jugement, que les dispositions du code civil qui font prévaloir la mention du prix en lettres sur celle exprimée en chiffres, ne sont « pas applicables en elles-mêmes, aux décisions de préemption », les premiers juges ont suffisamment motivé leur jugement, lesdites dispositions du code civil, à savoir celles de l'article 1376, ayant au demeurant été opposées en défense par l'établissement public territorial Plaine Commune qui ne pouvait donc qu'en connaître le contenu. D'autre part, pour écarter le moyen selon lequel constituait une erreur de plume la différence entre le prix exprimé en chiffres et le prix exprimé en lettres, les premiers juges se sont notamment fondés sur l'inapplicabilité du code civil et ont ainsi suffisamment motivé leur décision.

3. En deuxième lieu, quand bien même l'établissement public territorial Plaine Commune avait en première instance, soutenu que cette erreur de plume n'avait, compte tenu de la différence entre ces deux prix et le prix prévu dans la déclaration d'intention d'aliéner, eu aucune incidence sur le souhait de M. A... de maintenir son prix de vente à 720 000 euros, le jugement a relevé que cette seule différence de prix ne suffisait pas à établir qu'il n'en résultait aucune incidence sur la décision du vendeur. Le moyen tiré de l'omission à statuer ne peut qu'être écarté.

4. En dernier lieu, la circonstance que le jugement ne mentionne pas le numéro de l'article du code civil qu'il juge inapplicable n'est pas en l'espèce de nature à entacher le jugement d'irrégularité dès lors, ainsi qu'il a été dit au point 2 du présent arrêt, que cet article avait été opposé en défense par l'établissement public territorial Plaine Commune qui, ainsi, le

connaissait nécessairement. Enfin, le tribunal a suffisamment exposé les motifs pour lesquels il a considéré que la pluralité de prix proposés pour la préemption devait s'analyser comme une absence de prix méconnaissant ainsi les dispositions de l'article R. 213-8 du code de l'urbanisme.

### **Sur le bien-fondé du jugement :**

*En ce qui concerne le moyen d'annulation retenu :*

5. Aux termes de l'article R. 213-8 du code de l'urbanisme : « *Lorsque l'aliénation est envisagée sous forme de vente de gré à gré ne faisant pas l'objet d'une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire : / (...) c) Soit son offre d'acquérir à un prix proposé par lui et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi. (...).* ».

6. Pour annuler la décision contestée, les premiers juges ont relevé que le prix exprimé en lettres, soit « cent-quatre-vingt-dix-mille » euros, différait du prix exprimé en chiffres, soit « 290 000 » euros, que les dispositions du code civil faisant prévaloir le premier sur le second n'étaient pas applicables, qu'il n'était pas établi que cette différence de prix n'avait pas eu d'incidence sur la décision du vendeur et qu'il résultait de ces circonstances qu'une telle divergence devait être analysée comme une absence d'indication de prix et non une erreur de plume.

7. Les dispositions de l'article 1376 du code civil selon lesquelles « *L'acte sous signature privée par lequel une seule partie s'engage envers une autre à lui payer une somme d'argent ou à lui livrer un bien fongible ne fait preuve que s'il comporte la signature de celui qui souscrit cet engagement ainsi que la mention, écrite par lui-même, de la somme ou de la quantité en toutes lettres et en chiffres. / En cas de différence, l'acte sous signature privée vaut preuve pour la somme écrite en toutes lettres.* » n'étant pas applicables aux décisions de préemption, lesquelles n'ont pas le même objet, il en résulte que la décision, qui comporte, comme il a été dit au point 6, une différence entre le prix exprimé en lettres et le prix exprimé en chiffres, laquelle ne constitue pas une erreur de pure forme mais une incohérence en affectant un élément essentiel, dès lors en particulier que ces mentions du prix sont les seules figurant dans la décision attaquée, doit être regardée comme une décision ne comportant aucun prix, prise en méconnaissance des prescriptions de l'article R. 213-8 du code de l'urbanisme et ainsi entachée d'illégalité.

8. Il résulte de tout ce qui précède que l'établissement public territorial Plaine Commune, n'est pas fondé à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Montreuil a annulé la décision par laquelle son président a exercé son droit de préemption sur un immeuble édifié 14 rue Berthelot à Saint-Denis. Par voie de conséquence, ses conclusions présentées sur le

fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative doivent être rejetées.

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de l'établissement public territorial Plaine Commune est rejetée.

Article 2 : Le présent arrêt sera notifié à l'établissement public territorial Plaine Commune, à M. B... A... et à la société Occitanie Invest.

Délibéré après l'audience du 1<sup>er</sup> février 2024 à laquelle siégeaient :

- M. Lapouzade, président de chambre,
- M. Diémert, président-assesseur,
- M. Gobeill, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 29 février 2024.

Le rapporteur,

Le président,

J.-F. GOBEILL

J. LAPOUZADE

La greffière,

Y. HERBER

La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Saint-Denis, en ce qui le concerne ou à tous commissaires 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.