

Table des matières

• Préface	5
• Introduction	7
Partie 1 Le recours à la VEFA publique	17
I) Le conflit de maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une VEFA publique	18
A) La dualité de maîtrise d'ouvrage lors de la conclusion d'une VEFA publique	18
B) Le champ d'application du conflit de maîtrise d'ouvrage dans les VEFA publiques	19
II) L'articulation de la VEFA publique avec la maîtrise d'ouvrage publique	21
A) La licéité par principe du recours à la VEFA publique ...	21
B) L'illicéité par exception du recours à la VEFA publique	24
1) L'interdiction de recourir à la VEFA pour contourner le droit des marchés publics	24
2) L'analyse des conditions cumulatives d'illicéité de la VEFA publique	26
a) L'opération porte sur la construction même d'un immeuble	27
b) L'immeuble est construit pour le compte de l'acquéreur	27
c) L'immeuble est destiné à devenir entièrement la propriété de l'acquéreur	28
d) L'immeuble est conçu en fonction des besoins propres de l'acquéreur	30
i. Etat du droit avant l'entrée en vigueur du Code de la commande publique	30
ii. Etat du droit après l'entrée en vigueur du Code de la commande publique	32
C) Indépendance des législations « MOP »-« commande publique »	34
III) Le cas particulier des VEFA publiques des bailleurs sociaux	34
Partie 2 La qualification de la VEFA publique	39
I) La qualification automatique de la VEFA publique en marché public	40

A) La qualité de « pouvoir adjudicateur » du contractant : l'acquéreur	40
1) L'acquéreur public	41
2) L'acquéreur privé de la sphère publique	41
B) La qualité d'« opérateur économique » du cocontractant : le vendeur	44
C) Le caractère « onéreux » de l'opération : le paiement du prix	44
D) Une opération destinée à répondre à un besoin immobilier	45
II) La distinction « VEFA-marché de travaux » et « VEFA-marché de services »	46
A) Une opération à « objet mixte »	46
B) La qualification par inclusion d'une « VEFA-marché de travaux »	48
1) Le critère de l'influence déterminante exercée sur l'ouvrage .	48
2) Le support de l'influence déterminante exercée sur l'ouvrage	50
3) Le contenu de l'influence déterminante exercée sur l'ouvrage	51
a) L'influence sur la structure architecturale de l'ouvrage	51
i. L'existence d'une influence déterminante sur la structure architecturale de l'ouvrage	52
ii. L'absence d'influence déterminante sur la structure architecturale de l'ouvrage	54
b) L'influence sur les aménagements intérieurs de l'ouvrage	58
C) La qualification par exclusion d'une « VEFA-marché de services »	63
Partie 3 Le régime de la VEFA publique	65
I) La passation d'une VEFA publique	65
A) Principe : la mise en concurrence préalable pour sélectionner le vendeur	66
1) Les obligations de publicité	66
2) La procédure de mise en concurrence	68
B) Exceptions : les situations d'exonération des procédés de mise en concurrence	70
1) La VEFA intégrée	71
a) Les conditions de la VEFA intégrée	71
b) Les formes de la VEFA intégrée	72
2) La VEFA minoritaire	74
a) Une acquisition d'une partie minoritaire et indisponible d'un immeuble à construire	75

b) Une prestation qui ne peut être fournie que par un opérateur économique déterminé	77
c) L'apparente indifférence à l'égard de la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme	79
3) La VEFA d'opportunité	80
a) Le champ d'application de l'article L. 2512-5, 1 ^o du CCP	80
i. Un texte réservé aux seuls marchés publics de services d'acquisition d'immeubles	81
ii. Un texte applicable aux immeubles existants ainsi qu'à d'« autres biens immeubles »	81
b) Les critères de la VEFA d'opportunité pour garantir la sécurité de l'opération	88
II) La conclusion de la VEFA publique	92
A) L'anticipation du régime domanial de l'immeuble à acquérir	93
1) La nécessité de réaliser une volumétrie sur l'immeuble à construire	93
a) L'incompatibilité entre les régimes de la copropriété et de la domanialité publique	93
b) La préséance de la domanialité publique sur la copropriété en VEFA publique	96
i. Les conditions d'application de la théorie de la domanialité publique par anticipation	96
ii. L'application par priorité de la domanialité publique sur la copropriété	98
c) La réalisation d'une volumétrie sur l'immeuble à construire	101
i. La condition de création de la volumétrie : l'existence d'un accès distinct	101
ii. La gestion des équipements communs entre les co-volumiers	104
2) Les exceptions à la nécessité de réaliser une volumétrie sur l'immeuble à construire	106
B) La détermination du prix d'acquisition	109
1) L'obligation de saisine préalable du service des domaines	110
a) Le champ d'application de l'obligation de saisine	110
b) Les caractéristiques de l'avis des domaines	113
c) Le risque juridique lié à l'absence d'avis des domaines	114
i. L'absence d'avis valant avis rendu	114

ii. L'absence d'avis constituant un vice de procédure	115
2) L'interdiction d'acheter à un prix supérieur à la valeur marchande du bien	117
a) L'application du principe aux personnes publiques	117
b) L'application du principe aux personnes privées de la sphère publique	119
C) Le processus de signature de la VEFA	119
1) La décision de l'organe compétent de conclure le contrat	120
2) L'exécution de la décision par la signature du contrat	121
a) Le principe : la signature du contrat par le représentant légal	122
b) L'exception : la signature du contrat par un tiers au représentant légal	123
i. Application de l'exception aux personnes publiques	123
ii. Application de l'exception aux personnes privées de la sphère publique	126
III) L'exécution de la VEFA publique	126
A) La nature juridique de la VEFA publique	126
1) Les VEFA publiques de droit privé	126
2) Les VEFA publiques de droit administratif	129
B) L'aménagement des modalités de paiement du prix	130
1) Le paiement échelonné incompatible avec l'interdiction des règlements partiels définitifs	131
2) La transformation des modalités de paiement du prix des VEFA-marchés de travaux	134
Partie 4 Le contentieux de la VEFA publique	141
I) Le contentieux des VEFA publiques de droit administratif ...	142
A) Le contentieux initié par les tiers au contrat	142
1) Le recours « Tarn-et-Garonne » formé par les tiers au contrat	142
a) Les tiers susceptibles de contester la conclusion de la VEFA	142
b) Le délai de recours des tiers à l'encontre d'une VEFA publique	146
i. Délai de principe : deux mois à compter des mesures de publicité	146
ii. Par exception : application du délai <i>Czabaj</i> en l'absence de publicité	148
c) Les pouvoirs du juge dans le cadre du recours « Tarn-et-Garonne »	149

2) Le recours indemnitaire en dehors du recours « Tarn-et-Garonne »	152
B) Le contentieux entre les parties au contrat : le recours « Béziers I »	154
II) Le contentieux des VEFA publiques de droit privé	156
A) VEFA des personnes publiques : les recours devant le juge administratif	156
1) Le recours en annulation de l'« acte détachable » du contrat de VEFA	156
2) Le recours en responsabilité pour faute	160
B) VEFA des personnes privées : les recours devant le juge judiciaire	161
III) Le contentieux pénal des VEFA publiques	164
Partie 5 VEFA publique et opérations complexes	169
I) La VEFA publique dans les ventes de terrain contre remise de locaux	169
A) Présentation de l'opération	170
B) Analyse de l'opération	172
1) La qualification juridique de l'opération en droit de la commande publique	172
2) L'inapplicabilité des exonérations traditionnelles des exigences de transparence	175
a) L'utilisation restrictive de l'article R. 2122-3, 2° du CCP	175
i. L'inapplicabilité de l'exonération expressément envisagée par le texte	175
ii. La possibilité d'exonérer l'opération au-delà de la lettre du texte	176
b) L'utilisation impossible de l'exonération « VEFA d'opportunité »	178
3) La mise en œuvre obligatoire de la théorie du « contrat mixte »	179
a) Les critères d'application de la théorie	179
b) Le critère de l'indissociabilité des prestations	181
c) La détermination de l'objet principal du montage contractuel	182
i. Principe : l'objet principal constitué par le volet « commande publique »	182
ii. Exception : la remise des locaux comme modalité de paiement du terrain	183

II) La VEFA publique dans les montages « aller-retour »	190
A) Présentation de l'opération	190
B) Analyse de l'opération	191
1) Une opération expressément réglementée sur le domaine public	191
2) Une opération requalifiable sur le domaine privé et certains immeubles privés	194
III) La VEFA publique dans les opérations en BRS « opérateur »	195
A) Présentation de l'opération	195
B) Analyse de l'opération	197
1) La qualité de pouvoir adjudicateur de l'OFS	198
2) La qualification d'une VEFA publique liée à un BRS « opérateur »	200
a) La qualification du BRS « opérateur » lorsque l'OFS est propriétaire du terrain	201
b) La qualification de l'opération lorsque l'OFS acquiert des logements en VEFA	205
3) Les causes d'exonération des procédés de publicité et de mise en concurrence	206
a) La VEFA-BRS « opérateur » intégré	206
b) La VEFA-BRS « opérateur » minoritaire	209
c) La VEFA-BRS « opérateur » d'opportunité	209
• Index alphabétique	213