

LES DIFFERENTS CONTRATS DE LA COMMANDE PUBLIQUE

Formation

Association des Maires et adjoints de Sarthe

30 juin 2011

1

Les principaux contrats de la commande publique:

- I/ Les marchés publics.
- II/ La délégation de service public.
- III/ La concession d'aménagement.
- IV/ La concession de travaux.
- V/ Le contrat de partenariat.
- VI/ Le bail emphytéotique administratif (BEA).
- VII/ Le BEA- Valorisation.
- VIII/ Le crédit bail.
- IX/ La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

2

I/ Les marchés publics

- L'article 1 du code des marchés publics énonce :


« les marchés publics sont des contrats conclus à titre onéreux entre les pouvoirs adjudicateurs et des opérateurs économiques publics ou privés, pour répondre à leurs besoins en matière de travaux, de services ou de fournitures ».
- Une prestation gratuite ne peut donc pas entrer dans le champ d'application du Code des marchés publics.
- Mais l'abandon de recette et la réciprocité de prestations gratuites entrent dans le champ d'application du CMP.

I/ Les marchés publics

A/ Régime des marchés publics

1- Nature des marchés publics

- Contrats administratifs,
- Contrats exécutés en France.


 **FiDAL**

I/ Les marchés publics


2- Critère organique

Les pouvoirs adjudicateurs sont :

- l'Etat et ses établissements publics (sauf les EPIC),
- Les collectivités territoriales et les établissements publics locaux (EPA et EPIC).



5

 **FiDAL**


I/ Les marchés publics

3- Objet des marchés publics

a/ **Les marchés publics de travaux:** marchés qui ont pour objet soit l'exécution, soit conjointement la conception et l'exécution d'un ouvrage ou de travaux de bâtiment répondant à des besoins précisés par le pouvoir adjudicateur qui en exerce la maîtrise d'ouvrage,

b/ **Les marchés publics de fournitures:** marchés conclus avec des fournisseurs qui ont pour objet l'achat, la prise en crédit-bail, la location ou la location-vente de produits ou matériels.

c/ **Les marchés publics de services:** marchés conclus avec des prestataires de services qui ont pour objet la réalisation de prestations de services.



6


I/ Les marchés publics

4- Les différentes procédures applicables aux marchés publics

- a/ l'appel d'offre : procédure par laquelle le pouvoir adjudicateur choisit l'attributaire, sans négociation, sur la base de critères objectifs préalablement portés à la connaissance des candidats. Il peut être ouvert ou restreint.
- b/ la procédure négociée : procédure dans laquelle le pouvoir adjudicateur négocie les conditions du marché avec un ou plusieurs opérateurs économiques.

I/ Les marchés publics

- c/ le dialogue compétitif : procédure dans laquelle le pouvoir adjudicateur conduit un dialogue avec les candidats admis à y participer en vue de définir ou de développer une ou plusieurs solutions de nature à répondre à ses besoins et sur la base de laquelle les participants seront invités à remettre une offre.
- d/ la conception-réalisation : marché de travaux qui permet au pouvoir adjudicateur de confier à un groupement d'opérateurs économiques une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux.
- e/ le concours : procédure par laquelle le pouvoir adjudicateur choisit, après mise en concurrence et avis d'un jury, un plan ou un projet avant d'attribuer à l'un des lauréats du concours le marché.

 **FiDAL**


I/ Les marchés publics

5- Principes fondamentaux de la commande publique :


- Liberté d'accès au marché,
- Égalité de traitement,
- Transparence.

■ Mise en œuvre de ces principes fondamentaux :

Obligation de publicité, adaptée à l'objet et au montant du marché, à travers l'Avis d'Appel Public à la Concurrence (AAPC).



9

 **FiDAL**

I/ Les marchés publics


■ Marchés de travaux pour les collectivités territoriales et les EPL

a/ < 4 000 euros HT : aucun formalisme contraignant,

b/ Entre 4 000 et 4 845 000 : procédure adaptée avec une distinction entre :

- les marchés compris entre 4 000 et 90 000 euros: obligation d'une « publicité adaptée », en fonction de la nature, de l'objet et du montant du marché,
- les marchés compris entre 90 000 et 4 845 000 euros: BOAMP ou JAL (+ si nécessaire, dans une presse spécialisée).

c/ > 4 845 000 euros: BOAMP + JOUE (+ le cas échéant une publicité complémentaire).



10

I/ Les marchés publics

- Marchés de fournitures et de services pour les collectivités territoriales et les EPL :

a/ < 4 000 euros HT : aucun formalisme contraignant,

b/ Entre 4 000 et 193 000 euros : procédure adaptée avec une distinction entre :

- les marchés compris entre 4 000 et 90 000 euros: obligation d'une « publicité adaptée », en fonction de la nature, de l'objet et du montant du marché,
- les marchés compris entre 90 000 et 193 000 euros: BOAMP ou JAL (+ si nécessaire, dans une presse spécialisée)

c/ > 193 000 euros: BOAMP + JOUE (+ le cas échéant une publicité complémentaire).

I/ Les marchés publics

B/ Procédure de passation des marchés publics

1- L'appel d'offres

a/ Lancement de la procédure :

- Publication d'un AAPC, envoi du dossier de consultation aux candidats qui veulent présenter une offre,
- Laisser un délai de réception à compter de l'AAPC, (52 jours minimum),
- Réception des plis.

I/ Les marchés publics

b/ L'ouverture des plis

- Avant de procéder à l'examen des candidatures, le pouvoir adjudicateur peut demander aux candidats de compléter leurs dossiers s'ils sont incomplets. (Ces modifications ne peuvent pas concerner les pièces relatives à l'offre),
- Elimination des candidatures irrecevables eu égard à l'interdiction de soumissionner faite à son auteur ou pour défaut de pièces exigées.
- Les candidats éliminés sont informés par notification des motifs de leur élimination.
- Les offres irrégulières ou inacceptables sont éliminées par la CAO.

13

I/ Les marchés publics

c/ L'issue de la procédure

- Examen des offres avec possibilité de demander aux candidats de préciser ou de compléter la teneur de leur offre
- La CAO classe les offres finales sur la base de l'offre économiquement la plus avantageuse,
- Attribution du marché après demande des certificats,
- Information des candidats dont l'offre a été rejetée par notification motivée,
- Respect du délai de « standstill »,
- Signature du marché avec le candidat dont l'offre est retenue,
- Publicité avec l'avis d'attribution dans un délai de 48 jours suivant la notification,
- Rédaction d'un rapport de présentation.

14

I/ Les marchés publics

2- La procédure adaptée

- Pour les marchés de travaux < 4 845 000 euros HT
- Pour les marchés de services/ fournitures < 193 000 euros HT.
- Publication d'un AAPC avec une publicité adaptée (BOAMP ou JAL si > 90 000 E),
- Envoi du dossier de consultation aux candidats qui veulent présenter une offre,
- Laisser un délai de réception à compter de l'AAPC (délai adapté),
- Réception des plis,
- Sélection des offres avec ou sans intervention d'une commission d'appel d'offres,
- Information des candidats dont l'offre est rejetée.

I/ Les marchés publics

La procédure adaptée (suite)

- Examen des offres et choix de l'offre économiquement la plus avantageuse avec ou sans CAO,
- Possibilité d'entamer des négociations avec les candidats (si cette formalité a été prévue au cahier des charges),
- Attribution du marché,
- Possibilité d'informer les candidats dont l'offre est rejetée mais sans obligation de motiver,
- Respect d'un délai raisonnable entre la notification du rejet de l'offre et la signature du marché,
- Signature du marché avec le candidat dont l'offre est retenue,
- Possibilité de publier un avis d'attribution au JOUE (conseillé).


I/ Les marchés publics

C/ Contentieux relatifs aux marchés publics

- Juridiction administrative :
- Types de recours fondant l'action en justice :
 - Référé précontractuel,
 - Référé contractuel,
 - Référé suspension,
 - Recours pour excès de pouvoir,
 - Recours en contestation de validité par un tiers au contrat,
 - Recours en contestation de validité par une partie au contrat.

II/ La délégation de service public (DSP)

- L'article L. 1411-1 du CGCT énonce « *une DSP est un contrat par lequel une personne morale de droit public confie la gestion d'un service public dont elle a la responsabilité à un délégataire public ou privé, dont la rémunération est substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service. Le délégataire peut être chargé de construire les ouvrages ou d'acquérir des biens nécessaires au service* ».

 **FiDAL**


II/ La délégation de service public

A/ Régime des DSP

1- Nature du contrat

- La DSP est :
 - Un contrat conclu intuitu personae,
 - Un contrat administratif,
 - Un contrat passé à l'initiative de la personne publique,
 - Un contrat portant sur l'exploitation et la gestion d'un service public,
 - Un contrat dont la rémunération est substantiellement liée aux résultats du service,
 - Un contrat pouvant porter sur la construction d'un ouvrage ou l'acquisition de biens nécessaires au service.

19


 **FiDAL**

II/ La délégation de service public

2- Critère organique :

- Etat et ses établissements nationaux,
- Collectivités territoriales,
- Établissements publics locaux,


20

 **FiDAL**


II/ La délégation de service public

3- Durée du contrat :

- Durée obligatoirement déterminée par la collectivité en fonction des prestations demandées au délégataire lorsque les installations sont à la charge du délégataire.
- Dans le domaine de l'eau, de l'assainissement, des ordures ménagères et déchets, la durée maximum est de 20 ans.



21


 **FiDAL**

II/ La délégation de service public


4- Les différentes catégories de DSP :

a/ La concession

- Le concessionnaire doit :
 - Construire les ouvrages publics nécessaires à l'exploitation du service,
 - Gérer et exploiter le service à ses «risques et périls».
- Sa rémunération résulte du produit des redevances qu'il perçoit.




22

 **FiDAL**


II/ La délégation de service public

b- L'affermage

- Le fermier doit gérer et exploiter le service à ses «risques et périls».
- Sa rémunération résulte également du produit des redevances qu'il perçoit.
- Distinction avec le contrat de concession : le fermier n'a pas à financer les ouvrages nécessaires à l'exploitation du service




23

 **FiDAL**


II/ La délégation de service public

c- La régie intéressée

- Obligations du régisseur :
 - Exploiter le service pour le compte du délégant sans risque d'exploitation
 - Rester sous la direction de la collectivité qui livre le service « clefs en main ».
- La rémunération se fait par:
 - Un versement forfaitaire indexé sur le chiffre d'affaire réalisé,
 - Primes de gestion.



24

 **FiDAL**


II/ La délégation de service public

B/ Procédure

1- Principes généraux

- Publicité et mise en concurrence,
- Égalité de traitement,
- Libre négociation,
- L'interdiction de clauses par lesquelles le délégataire prend à sa charge l'exécution de services ou de paiements étrangers à l'objet de la délégation.

25

 **FiDAL**


II/ La délégation de service public

2- Consultation de différents organismes

a/ Le comité technique paritaire

- Sa saisine intervient quand bien même la DSP ne modifierait pas l'effectif des agents de la collectivité,
- Préalablement à toute délibération de l'assemblée délibérante autorisant l'exécutif à signer le contrat de DSP.
- La saisine du CTP est de la compétence du maire ou du président de l'EPCI.


26

 **FiDAL**


II/ La délégation de service public

b/ La commission consultative des services publics locaux (Articles L. 1411-4 et L. 1413-1 CGCT)

- Concerne obligatoirement :
 - les communes > 10 000 habitants,
 - Les EPCI > 50 000 habitants,
 - Les syndicats mixtes comprenant au moins une commune > 10 000 habitants,
 - Les collectivités territoriales ayant décidé volontairement de créer une CCSPL.
- Elle intervient pour rendre un avis sur le principe de la délégation.




27

 **FiDAL**

II/ La délégation de service public

3- Rédaction d'un rapport par le chef de l'exécutif de la collectivité

- Ce rapport doit présenter le document contenant les caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire.
- Il doit présenter un bilan des avantages et inconvénients respectifs de la gestion déléguée et de la gestion directe,
- Ce rapport doit être joint à la convocation adressée aux membres de l'organe délibérant dans un délai minimum de 5 jours avant la tenue de la réunion.



28

II/ La délégation de service public

4- Délibération sur le principe de la délégation (article L. 1411-4 CGCT)

- La délibération se fait au vu :
 - des avis du comité technique paritaire, et éventuellement de la commission consultative des services publics locaux,
 - du rapport du chef de l'exécutif local.
- La délibération peut également avoir pour objet la composition de la commission d'ouverture des plis.

29


II/ La délégation de service public

5- publicité du projet de délégation

a/ Règles générales

- Il revient à l'autorité responsable de la personne publique délégante de procéder à la publication de l'avis.
- La publicité doit permettre la présentation de plusieurs offres concurrentes.
- L'avis de publicité doit être inséré dans deux publications :
 - Une insertion dans une publication habilitée à recevoir des annonces légales (JAL) +
 - Une publication spécialisée correspondant au secteur économique concerné.


30

 **FiDAL**

II/ La délégation de service public

- Cette publicité doit préciser :
 - Les caractéristiques essentielles de la convention envisagée
 - La durée envisagée de la convention
 - La date limite de présentation des offres de candidature (un mois minimum)
 - Les modalités de présentation de ces candidatures
 - L'identification de la collectivité délégante
 - Le cadre légal de la consultation
 - La liste des renseignements et pièces justificatives devant être produites par le candidat afin de pouvoir apprécier leurs « garanties professionnelles » et « financières » : lettre de candidature, description de l'entreprise, références professionnelles, bilan et comptes de résultat, justificatifs de paiement des impôts...

31

 **FiDAL**

II/ La délégation de service public

b/ règles particulières (article L. 1411-12 CGCT)

Pour les délégations qui sont :

- < 106 000 euros ou,
- < 3 ans + < 68 000 euros par an,

La publicité est valable soit : (article R. 1411-2 CGCT)

- Par une insertion dans une publication habitée à recevoir des annonces légales,
- Par une insertion dans une publication spécialisée correspondant au secteur économique concerné,

Cette insertion doit préciser :

- Le délai de présentation des candidatures (> 15 jours),
- Les modalités de présentation des offres,
- Les caractéristiques essentielles de la convention envisagée.

32

II/ La délégation de service public

3- Recueil des candidatures

- La commission d'ouverture des plis est chargée de sélectionner les candidats.
- Elle est composée :
 - Pour les communes < à 3500 habitants du maire (président) + 3 membres du conseil municipal,
 - Pour les communes > à 3500 habitants et les EPCI du maire ou du président + 5 membres.
- A cet effet, elle examine :
 - Les garanties professionnelles et financières,
 - Le respect de leur obligation d'emploi de travailleurs handicapés,
 - Leur aptitude à assurer la continuité du service en cause et à respecter l'égalité des usagers de ce dernier.
- La commission dresse alors la liste des candidats admis à présenter une offre.

33

II/ La délégation de service public

4- Envoi du document descriptif des prestations

- La collectivité adresse alors à chacun des candidats admis à présenter une offre un document définissant :
 - les caractéristiques quantitatives et qualitatives des prestations,
 - s'il y a lieu, les conditions de tarifications du service rendu à l'utilisateur.
- Ce document peut comprendre :
 - un cahier des charges,
 - Un règlement de consultation.

34

II/ La délégation de service public

5- Ouverture des plis des candidatures

- Les plis sont ouverts par la commission d'ouverture des plis (commission DSP)
- La commission DSP analyse les candidatures et fixe la liste des entreprises admises à déposer une offre.

6- Envoi du document descriptif des prestations aux candidats admis à présenter une offre

7- Ouverture des offres par la commission DSP (2^{ème} réunion)

- La commission émet un avis sur les offres.

II/ La délégation de service public

8- L'engagement des négociations

- Au vu de l'avis de la commission DSP, le maire ou le président de l'EPCI engage alors librement toute discussion utile avec une ou des entreprises ayant présenté une offre
- L'exécutif n'est pas lié par l'avis. Il peut donc engager des discussions avec les candidats de son choix
- En toutes hypothèses, il est tenu de respecter les critères énoncés dans l'avis de publicité ou dans le règlement de consultation.
- Les négociations devront permettre la mise au point du contrat à conclure avec le futur délégataire.
- Au terme des négociations, l'autorité responsable de la personne délégante choisit le délégataire.

II/ La délégation de service public

9- Choix du délégataire

- Le choix du futur délégataire se fait en deux temps :
 - a- le maire, au terme des négociations, arrête son choix sur l'un des candidats. Il en saisit l'assemblée délibérante en lui transmettant, 15 jours avant la réunion :
 - Le rapport de la commission DSP donnant son avis sur les propositions,
 - L'analyse de ces offres,
 - Les motifs du choix du candidat retenu par lui,
 - L'économie générale du contrat.
 - b- l'assemblée délibérante se prononce sur le choix du délégataire et sur le contrat de délégation.
 - Un délai minimum de 2 mois doit s'écouler entre la date de la réunion de la commission DSP analysant les offres et la date de réunion de l'Assemblée délibérante se prononçant sur le choix du délégataire.

37

II/ La délégation de service public

10- Formalités postérieures à la délibération de l'assemblée délibérante

- Transmission au préfet de la délibération finale de l'assemblée délibérante,
- Publication de la délibération au recueil des actes administratifs de la collectivité,
- Insertions du dispositif de la délibération dans une publication locale.

38

II/ La délégation de service public

11- Signature du contrat de délégation de service public

- Le chef de l'exécutif local peut alors signer la convention.
- Elle doit être transmise dans un délai de 15 jours au préfet, accompagnée :
 - De la délibération sur le principe de la délégation,
 - De la copie des pièces constitutives du contrat,
 - De la copie de l'avis de publicité,
 - Du document définissant les prestations,
 - Du règlement de consultation le cas échéant,
 - Du rapport de la commission d'ouverture des plis,
 - De la délibération autorisant le chef de l'exécutif local à signer
- Publication au recueil des actes administratifs des clauses réglementaires du contrat.
- Notification du contrat au délégataire.
- Informe le préfet dans un délai de 15 jours de la notification du contrat au délégataire.

II/ La délégation de service public

C/ Expiration du contrat

Le régime des biens construits :

- Les biens de retour: ces biens, construits ou achetés par le délégataire, sont indissociablement liés à l'existence même du service. A l'issue de la durée de la concession, ces ouvrages seront gratuitement transférés à la collectivité concédante.
- Les biens de reprise: ces biens sont simplement utiles au service. Ils peuvent être rachetés par la collectivité délégante.
- Les biens propres: ce sont des biens propres au délégataire qui n'ont pas vocation à revenir à la collectivité.

III/ La concession d'aménagement


- L'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme énonce « *L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations* ».

III/ La concession d'aménagement

A/ Le régime de la concession d'aménagement

1- objet :

- convention par laquelle une collectivité publique confie à un opérateur public ou privé la réalisation d'une opération d'aménagement et emporte mission pour l'aménageur de réaliser, le plus souvent dans le cadre d'une ZAC, des équipements d'infrastructures ainsi que la charge d'acquérir les terrains d'assiette de l'opération, de les vendre ou de les louer une fois aménagés et de se rémunérer dessus.
- Elle est généralement utilisée par les collectivités pour l'aménagement des ZAC ou des lotissements.


 **FiDAL**

III/ La concession d'aménagement


2- Critère organique

a/ qualité du concédant :
Etat, collectivités territoriales et leurs établissements,

b/ qualité du concessionnaire :
Toutes personnes publiques ou privées.



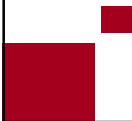
43

 **FiDAL**

III/ La concession d'aménagement

3- Nature du contrat

- Contrat administratif
- Le code de l'urbanisme distingue trois types de contrat de concession soumis au:
 - Droit communautaire des concessions > 4 845 000 E HT,
 - Droit communautaire des marchés > 4 845 000 E HT,
 - Procédures adaptées < 4 845 000 E HT.
- Le droit communautaire distingue la concession du marché sur le critère de la prise en charge du risque économique de l'opération. Par exemple, si une subvention d'équilibre est prévue par le contrat, le concessionnaire ne subit a priori aucun risque d'exploitation.
- Pour apprécier le montant global de la concession, l'autorité concédante doit prendre en compte le montant total des produits de l'opération concédée : sommes versées par le concédant et sommes perçues des tiers.



44


FiDAL

III/ La concession d'aménagement

B/ Missions confiées au concessionnaire

- Maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération et prévus dans le contrat de concession
- Acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, le cas échéant par la voie de l'expropriation ou de la préemption
- Procéder à la vente ou à la location des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession. Les produits dégagés assurent (rarement en totalité) la rémunération du concessionnaire.

L'autorité concédante peut participer au coût de l'opération via des apports financiers en espèces et/ou en nature.



45


FiDAL

III/ La concession d'aménagement

C/ Procédure de passation des C.A.

1- C.A. soumise au droit communautaire des concessions > 4 845 000 € HT (prise en charge du risque économique de l'opération)

- Publication de l'avis d'appel à candidature:
 - Journal d'annonces légales (ex: BOAMP) (minimum 1 mois avant la réception des candidatures)
 - Publication spécialisée dans les domaines de l'urbanisme et travaux publics (minimum 1 mois avant la réception des candidatures)
 - Le JOUE (au moins 52 jours avant la date de réception des candidatures).
- Une fois les candidatures reçues et sélectionnées, le concédant établit un document unique qui indique :
 - les caractéristiques essentielles de la concession,
 - le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés
 - les conditions de mise en œuvre de l'opération
 - la date limite de réception des offres des candidats

 Délai minimum d'un mois pour la réception des offres

46

III/ La concession d'aménagement

- Si le concédant est une collectivité territoriale ou un EPCI, les discussions avec les candidats ne peuvent être engagées avant qu'un avis sur les offres reçues ait été rendu par une commission, constitué au sein de l'organe délibérant à la représentation proportionnelle
- Sur la base des offres des candidats aménageurs, la collectivité concédante engage librement toute discussion utile avec un ou plusieurs candidats.
La négociation est conduite par « la personne habilitée », désignée par l'organe délibérant
- Choix du concessionnaire:
 - Fait par l'organe délibérant du concédant,
 - Sur proposition de la personne habilitée à conduire les négociations, et au vu des avis émis par la commission *ad hoc*
 - En fonction de ses capacités techniques, financières et de son aptitude à conduire l'opération

47

III/ La concession d'aménagement

- Notification du rejet des candidatures :
 - Préciser le nom de l'attributaire et les motifs du choix du concédant dans la notification,
 - Respecter un délai de 16 jours (11 jours si courrier électronique), avant de signer le contrat.
- Publication de l'avis :
 - Adresser un avis d'attribution aux trois organes visés par l'AAPC dans un délai de 30 jours suivant le choix de l'attributaire,
 - Cette publication déclenche le délai de contestation de validité de deux mois.

48


III/ La concession d'aménagement

2- C.A soumises au droit communautaire des marchés de travaux > 4 845 000 € (si le concessionnaire n'assume pas une part significative du risque économique)

- Application de la procédure sur les contrats de partenariat (la maîtrise d'ouvrage est transférée au concessionnaire):
 - Dialogue compétitif
 - Appel d'offre
- Publication de l'avis d'appel public à candidature :
 - Journal d'annonces légales (ex: BOAMP)
 - Publication spécialisée dans les domaines de l'urbanisme et travaux publics,
 - Le JOUE (au moins 52 jours avant la date de réception des candidatures).


III/ La concession d'aménagement

- Information des candidats
 - Caractéristiques essentielles de la concession,
 - Condition de mise en œuvre de l'opération.
- Présence d'une commission « ad hoc »
 - Même rôle que pour les C.A. soumises au droit communautaire des concessions
- Choix du concessionnaire
 - Le candidat présentant l'offre économiquement la plus avantageuse (coût global de l'opération, respect des exigences de développement durable...).


 **FiDAL**

III/ La concession d'aménagement

- Notification du rejet des candidatures
 - Préciser le nom de l'attributaire et les motifs du choix du concédant dans la notification,
 - Respecter un délai de 16 jours (11 jours si courrier électronique), avant de signer le contrat.
- Publication de l'avis :
 - Adresser un avis d'attribution aux trois organes visés par l'AAPC dans un délai de 30 jours suivant le choix de l'attributaire,
 - Cette publication déclenche le délai de contestation de validité de deux mois, ainsi que le délai du recours en référé contractuel (31 jours)




51

 **FiDAL**


III/ La concession d'aménagement

3- Concession d'aménagement soumises à une procédure adaptée < 4 845 000 €.

- La cour de justice n'impose des conditions de formalités que s'il existe un intérêt transfrontalier certain.
- Respect des règles de la concurrence
 - Publicité et procédures adaptées à l'importance du projet.
 - Mais nécessité d'assurer une publicité nationale adaptée (JAL et/ou BOAMP + revue spécialisée)




52


 **FiDAL**

III/ La concession d'aménagement

- L'avis d'appel public à la concurrence doit contenir des informations sur :
 - Le type de procédure de passation utilisée,
 - Les caractères essentiels de l'opération,
 - Sa localisation précise,
 - Son mode de financement,
 - Les modalités matérielles de remise des candidatures,
 - Les critères de sélection.




53

 **FiDAL**

III/ La concession d'aménagement

D/ Contentieux relatif aux concessions d'aménagement

- Compétence du juge administratif
- Type de recours
 - Référé (suspension, contractuel, extracontractuel)
 - En contestation de validité soulevé par un tiers,
 - En contestation de validité soulevé par l'une des parties,
 - Recours pour excès de pouvoir contre un acte détachable du contrat.



54

III/ La concession d'aménagement

- Moyens d'annulation :
 - Non respect des règles de la commande publique (publicité, mise en concurrence...),
 - Défaut de transmission au préfet de l'autorisation de signer.

IV/ La concession de travaux

- Introduit par l'ordonnance n° 2009-864 du 15 juillet 2009, complétée par le décret n° 2010-406 du 26 avril 2010
- L'article L. 1415-1 du CGCT énonce « *Les contrats de concession de travaux publics sont des contrats administratifs passés par une collectivité territoriale ou un établissement public local dont l'objet est de faire réaliser tous travaux de bâtiment ou de génie civil par un concessionnaire dont la rémunération consiste soit dans le droit d'exploiter l'ouvrage, soit dans ce droit assorti d'un prix* ».

Lorsque l'exploitation de l'ouvrage se confond avec l'exécution du service public, le contrat de concession de travaux publics a donc pour effet de déléguer l'exécution même d'un service public. Ce sera même le plus souvent le cas (construction de centrales de production de chaleur, d'usines d'incinération d'ordures ménagères, d'équipements sportifs,...)

Pour ses contrats « mixtes », le pouvoir adjudicateur doit déterminer quelle procédure il doit suivre : DSP ou concession de travaux.

IV/ La concession de travaux

A/ Le régime de la concession de travaux

1- Objet

C'est un contrat présentant les mêmes caractéristiques qu'un marché public de travaux (conception et/ou exécution de travaux ou réalisation d'un ouvrage) à l'exception du fait que la contrepartie des travaux consiste :

- Soit uniquement dans le droit d'exploiter l'ouvrage,
- Soit dans ce droit assorti d'un prix.

L'article L. 1415-2 du CGCT donne la clef de répartition entre la procédure DSP et la procédure de concession de travaux : « *lorsqu'un contrat de concession porte à la fois sur des services et des travaux, il est soumis au présent chapitre (nota : les concessions de travaux) si son objet principal est de réaliser des travaux.* »

IV/ La concession de travaux

2 - Champ d'application

a/ Champ d'application organique

Peuvent signer un tel contrat les pouvoirs adjudicateurs, notamment :

- **L'Etat,**
- **Les collectivités territoriales et leurs établissements publics**

IV/ La concession de travaux

b/ Champ d'application matériel

En principe, tous les types de contrats sont concernés sauf :

- Les concessions d'énergie hydraulique,
- Les contrats énoncés à l'article L. 1415-3 du CGCT :
 - Les contrats conclus entre un pouvoir adjudicateur et un cocontractant sur lequel il exerce un contrôle comparable à celui qu'il exerce sur ses propres services et qui réalise l'essentiel de ses activités pour lui,
 - Les contrats conclus par un pouvoir adjudicateur avec un autre pouvoir adjudicateur bénéficiant, sur le fondement d'une disposition légalement prise, d'un droit exclusif,
 - Les contrats exigeant le secret ou dont l'exécution est légalement soumise à des mesures particulières de sécurité,
 - Les contrats ayant pour principal objet la mise à disposition ou l'exploitation de réseaux publics de communications électroniques ou la fourniture au public d'un ou plusieurs services de communications électroniques.

59

IV/ La concession de travaux

B/ Procédure de mise en œuvre de la concession de travaux (Articles L. 1415-1 à L. 1415-9 du CGCT)

Respect des principes de la commande publique : les contrats de concession de travaux sont soumis à :

- Une liberté d'accès au contrats,
- Une égalité de traitement,
- Une transparence dans la conduite de la procédure.

60

IV/ La concession de travaux

Principales étapes à respecter :

- 1 – déterminations des besoins à satisfaire en tenant compte des objectifs de développement durable,
- 2 – publicité adéquate pour les concessions de travaux < 4 845 000 euros HT.
Si concession de travaux > 4 845 000 € HT, nécessité de publier un avis de publicité au JOUE
 - Ce montant prend en compte l'ensemble des produits prévisibles de l'exécution de la concession et le cas échéant la valeur des installations et fournitures que la collectivité se propose de mettre à la disposition du concessionnaire.
- 3 – Délai : 52 jours (45 si courrier électronique) minimum pour réceptionner les candidatures,
- 4 – Sélection et attribution : libre négociation mais respect des principes de la commande publique,
- 5 – Notifications et avis de distribution.

61

IV/ La concession de travaux

C/ Exécution du contrat de concession de travaux

- 1 - Règles générales : application des règles applicables aux contrats administratifs.
- 2 - Règles spécifiques :
 - Le maître d'ouvrage conclut en son nom les marchés de travaux contractés pour la réalisation de la concession
 - Le concessionnaire est seul responsable des dommages causés aux tiers (Responsabilité sans faute)
 - Le juge contrôle l'existence d'une durée minimale pour l'exécution de la concession.

62


IV/ La concession de travaux

D/ Contentieux relatifs aux concessions de travaux

- Compétence du juge administratif
- Possibilité de contester la décision d'attribution par un référé précontractuel (TA, Paris, 3/02/09, n°0900396) ou contractuel
- Possibilité d'exercer un recours en contestation de validité
- La déchéance du concessionnaire est obligatoirement prononcée judiciairement, sauf clause contraire.

VI/ Les contrats de partenariat

- L'article L. 1414-1 du CGCT dispose « *Le contrat de partenariat est un contrat administratif par lequel une collectivité territoriale ou un établissement public local confie à un tiers, pour une période déterminée en fonction de la durée d'amortissement des investissements ou des modalités de financement retenues, une mission globale ayant pour objet la construction ou la transformation, l'entretien, la maintenance, l'exploitation ou la gestion d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public, ainsi que tout ou partie de leur financement à l'exception de toute participation au capital. Toutefois, le financement définitif d'un projet doit être majoritairement assuré par le titulaire du contrat, sauf pour les projets d'un montant supérieur à 40 millions d'Euros HT* ».




VI/ Les contrats de partenariat

A/ Régime du contrat de partenariat


- Critère organique
 - L'Etat et ses établissements publics,
 - Les collectivités territoriales et ses établissements publics.

- L'objet du contrat : réaliser une mission de service public ou d'intérêt général (En général, il s'agit d'une construction et d'un service public délégué).

- Illustration de contrats de partenariat :
 - Eclairage public pour la ville de Rouen,
 - Stade pour la communauté urbaine de Lille,
 - Deux collèges pour le Conseil Général de l'Yonne,
 - Le tram de la ville de Dijon.



65




VI/ Les contrats de partenariat

- Contrat global :

Ce contrat comprend au moins trois éléments :

- Le financement privé d'investissement sur une longue durée,
- La construction ou la transformation d'ouvrage,
- L'entretien, maintenance et/ou leur exploitation ou gestion.

- Transfert de la maîtrise d'ouvrage au tiers partenaire (distinction avec le régime des marchés public de travaux)



66

VI/ Les contrats de partenariat


- Le contrat de partenariat comporte nécessairement les clauses suivantes :
 - La durée,
 - Les conditions dans lesquelles est établi le partage des risques entre la personne publique et le cocontractant,
 - Les objectifs de performances exigées,
 - La rémunération du cocontractant,
 - La garantie d'affecter les ouvrages, équipements et biens immatériels au service public,
 - Les modalités de contrôle de la personne publique,
 - Les sanctions et pénalités applicables en cas de manquement du cocontractant,
 - Les modalités pour procéder à une modification du contrat,
 - Les modalités de prévention et de règlement des éventuels litiges.

67

VI/ Les contrats de partenariat

- L'intérêt de ce contrat pour la collectivité est de :
 - Confier la construction d'un ouvrage et/ou la gestion d'un service public à un tiers,
 - Sans assurer l'ensemble du financement,
 - Avec une rémunération étalée dans le temps.


68

 **VI/ Les contrats de partenariat**


B/ Procédure

1- Phase d'évaluation


- Recensement des besoins
- Evaluation préalable:
 - Justification juridique du recours au CP, démonstration de l'urgence objective à rattraper un retard préjudiciable ou de la complexité de l'opération,
 - Analyse comparative avec différentes options en terme de coût global
- Saisine de la Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL).




69

 **VI/ Les contrats de partenariat**

- Préparation de l'avis d'appel public à la concurrence
 - Définition des critères de sélection des candidatures
 - Fixation du nombre de candidats admis (minimum 5 pour l'appel d'offres et 3 pour le dialogue compétitif)
 - Définition préalable des besoins
 - Evaluation du montant de l'opération




70


 **VI/ Les contrats de partenariat**

2- Phase d'attribution


- Finalisation et envoi de l'AAPC
 - Si > 193 000 euros, publication au BOAMP et au JOUE, voire dans une revue spécialisée,
 - Critère de sélection des candidatures,
 - Critères d'attribution du contrat pondérés (ou à défaut, hiérarchisé),
 - Date limite de réception des offres (au moins 40 jours),
 - Choix de la procédure (appel d'offre ou dialogue).
- Réception, ouverture des plis et sélection des candidatures
 - Etablissement de la liste des candidats respectant les critères contenus dans l'AAPC,
 - Information des candidats non retenus.



71

 **VI/ Les contrats de partenariat**

- Envoi aux candidats retenus de la lettre de consultation contenant :
 - L'invitation à déposer une offre avec tous les éléments nécessaires à l'exécution du contrat,
 - La date limite pour déposer son offre (minimum 40 jours pour l'appel d'offres, un mois pour le dialogue).
- Sélection du candidat
 - Sélection opérée par une commission «ad hoc »
 - Choix de l'offre économiquement la plus avantageuse,
 - L'organe délibérant autorise la signature du contrat.



72

VI/ Les contrats de partenariat

- Notification du rejet des offres
 - Respecter un délai de 16 jours entre la notification du rejet et la signature du contrat (11 jours si courrier électronique),
 - Notification à l'attributaire que son offre a été retenue,
 - Communication des motifs du rejet de l'offre sur demande du tiers évincé.


- Publicité relative à l'attribution du contrat
 - Le contrat doit être communiqué au préfet dans un délai de 15 jours suivant la signature,
 - Communication de l'avis d'attribution au JOUE dans un délai de 30 jours suivant la signature.

73

VI/ Le Bail Emphytéotique Administratif


- L'article L 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose qu'*«Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique en vue de l'accomplissement, pour le compte de la collectivité territoriale, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif».*

74


 **VI/ Le Bail Emphytéotique Administratif**

■ Définition :

Le BEA est un contrat administratif signé entre une personne publique et un preneur (l'emphytéote) qui lui permet d'occuper le domaine public sur une longue période. Il confère au preneur un droit réel sur le bail et sur les constructions qu'il réalise dans le cadre de ce bail.



75

 **VI/ Le Bail Emphytéotique Administratif**

A/ Le régime juridique du BEA


1/ L'objet du bail

Le BEA poursuit deux finalités principales :

- Faciliter l'exploitation économique du domaine des collectivités,
- Développer le financement privé des équipements publics.

Le législateur a également prévu des finalités particulières (L n°2002-1094 du 29 août 2002) :

- Aider les collectivités à assurer des missions de sécurité assurées par l'Etat (construction de gendarmerie, hôtel de police, palais de justice...).



76

VI/ Le Bail Emphytéotique Administratif

L'activité de l'emphytéote doit correspondre à l'une des exigences suivantes :

- 1/ Exercer une mission de service public,
- 2/ Réaliser une opération d'intérêt général,
- 3/ Réaliser une mission de service public de la défense de l'emploi ou du développement industriel.

77

VI/ Le Bail Emphytéotique Administratif


2- Les parties concernées par le contrat de bail

a/ Personnes pouvant avoir la qualité de bailleur :

- Une collectivité territoriale (commune, département, région, collectivités à statuts particuliers, collectivités territoriales d'outre mer),
- Les établissements publics locaux et groupements de collectivités territoriales.


NB : le BEA « classique » n'est ouvert ni à l'Etat, ni aux établissements publics nationaux.

78


 **VI/ Le Bail Emphytéotique Administratif**

b/ Personnes pouvant avoir la qualité d'emphytéote:

- Personnes privées. Il peut s'agir d'une personne physique ou morale (SCI, société commerciale, association, fondation...),
- Personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics...).



79

 **VI/ Le Bail Emphytéotique Administratif**


3/ Champ d'application du BEA :

Toutes dépendances immobilières des collectivités touchant à leur :

- Domaine privé,
- Domaine public naturel,
- Domaine public artificiel,
- Domaine public virtuel,

Limite :

Cette dépendance doit demeurer hors du champ d'application des contraventions de voirie (routières, fluviales, aéroportuaires).



80

VI/ Le Bail Emphytéotique Administratif

B/ La procédure de mise en œuvre du BEA

Le principe : procédure libre (application du régime de l'occupation du domaine public)

Attention: si au BEA est joint une convention d'exploitation du service, l'ensemble contractuel est susceptible d'être requalifié en marché public ou en DSP avec obligation de :

- Mise en concurrence,
- Mesures de publicité adaptées.

NB : le Conseil constitutionnel a posé la règle du respect du principe de transparence dans les contrats de la commande publique !

81

VI/ Le Bail Emphytéotique Administratif

C/ L'exécution du BEA

Le BEA est soumis à certaines règles :

- Contrat écrit,
- Durée : entre 18 et 99 ans,
- Doit détailler les parcelles de terrains concernées et l'origine de propriété de celles-ci,
- Doit préciser le montant de la redevance d'occupation.

82

VI/ Le Bail Emphytéotique Administratif

1- Droits et obligations attachés au bailleur :

- Pouvoir de résiliation unilatérale moyennant une indemnisation,
- Possibilité de contraindre le preneur à des obligations particulières (ex: construire un bâtiment),
- Perception d'une redevance.

83

VI/ Le Bail Emphytéotique Administratif

2- Droits et obligation de l'emphytéote

a - Droits du preneur :

- Le droit réel du preneur peut être cédé,
- Possibilité de réaliser une hypothèque sur les ouvrages immobiliers propriétés du preneur.

b - Obligations du preneur :

- Versement d'une redevance,
- Il peut, dans l'hypothèse où le contrat de bail le prévoit, réaliser des ouvrages.

84

VI/ Le Bail Emphytéotique Administratif

D/ Contentieux relatif au BEA

Compétence du juge administratif pour :

- Annuler des actes détachables,
- Prononcer la nullité du BEA,
- Indemniser tout préjudice réel et sérieux.

85

VII/ Le BEA de valorisation

- L'article L. 2341-1 du CGPPP dispose qu' «*un bien immobilier appartenant à l'Etat ou à une chambre de commerce et d'industrie, des chambres de métiers et de l'artisanat, ou des chambres d'agriculture peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du même code, en vue de sa restauration, de sa réparation ou de sa mise en valeur. Ce bail est dénommé bail emphytéotique administratif* » (issu de la Loi du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services)

86

VII/ Le BEA de valorisation

- L'article L. 1311-2 du CGCT dispose « *qu'un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, en vue de l'accomplissement, pour le compte de la collectivité territoriale, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de la réalisation d'enceintes sportives et des équipements connexes nécessaires à leur implantation ou, à l'exception des opérations réalisées en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public, de leur restauration, de la réparation, de l'entretien-maintenance ou de la mise en valeur de ce bien ou, jusqu'au 31 décembre 2013, liée aux besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie nationales ou, jusqu'au 31 décembre 2013, liée aux besoins d'un service départemental d'incendie et de secours. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif.* »
(issu de la Loi dite « LOPPSI 2 » du 14 mars 2011)

VII/ Le BEA de valorisation

- A/ Le régime du BEA de valorisation

- 1- L'objet du bail :

- Restauration, réparation ou mise en valeur et gestion d'un immeuble par le biais d'un contrat de location de longue durée
- Une limite : ne peut pas concerner une opération réalisée en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public.

VII/ Le BEA de valorisation

2- Les personnes concernées par ce bail

a/ Sur la qualité du bailleur :


- l'Etat,
- Les établissements consulaires,
- Les collectivités territoriales et leurs établissements publics locaux.

Seuls sont exclus les établissements publics de l'Etat.

VII/ Le BEA de valorisation

3 - Sur la mise en œuvre du contrat de bail

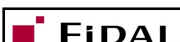
- Le contrat de bail portant sur une dépendance du domaine public doit comprendre a minima les éléments suivants :
 - Cession du bail possible uniquement après autorisation préalable du bailleur,
 - Hypothèque possible dans le seul but de garantir les emprunts finançant la réalisation des obligations découlant du BEA,
 - Possibilité de substitution pour la personne publique,
 - Inclusion de mesures de contrôles par le propriétaire public dans le bail.
- Ce contrat peut prévoir également que la conclusion d'un crédit-bail est possible, sous réserve de clauses préservant les exigences de service public.
- Le propriétaire public peut exiger le paiement de la redevance d'avance, pour tout ou partie de la durée du contrat.

 **FiDAL**

VII/ Le BEA de valorisation

- Les règles d'exécution du contrat de bail et de contentieux relatif à sa formation ou son exécution sont identiques à celles du BEA « classique ».
- Toutefois, la procédure applicable est la même que pour les concessions de travaux.

91


 **FiDAL**

VIII/ Le contrat de crédit-bail

Définition
(articles L 1311-5 du CGCT et L. 313-7 à L. 313-11 du Code monétaire et financier).

- Le crédit bail est une technique de financement pour l'achat de biens d'équipements, de biens de consommation durable ou même d'immeubles par des sociétés financières spécialisées voire par des collectivités territoriales. Ces dernières acquièrent la propriété de ces biens pour le compte d'un tiers et les lui confient en location.
- Le loyer intègre, outre la contrepartie de la jouissance du bien loué, la fraction de l'amortissement du capital investi.
- Au terme de la période locative, le preneur peut :
 - Restituer le bien loué,
 - Renouveler le contrat de crédit bail,
 - Acheter le bien à sa valeur « résiduelle ».


92

 **FiDAL**

VIII/ Le contrat de crédit-bail

- La collectivité peut être :
 - Crédit preneur : elle bénéficie alors de la jouissance du bien.
 - Crédit bailleur : elle met à disposition et/ou finance le bien.

93

 **FiDAL**

VIII/ Le contrat de crédit-bail

A/ La collectivité est crédit preneur

- Cette opération est admise par le Conseil Constitutionnel (dec° n° 2002-460 du 22 aout 2002).
- Le crédit-bail immobilier peut être exercé sur le domaine public de l'Etat (Article L. 2122-13 du CGPPP).
- Les contrats de crédit-bail sont des contrats administratifs passés en application du Code des marchés publics (TC, 23 février 2004, n°3371).
- Avantage pour la collectivité : elle peut obtenir et utiliser des équipements meubles ou immeubles sans avoir à payer immédiatement le prix

94

VIII/ Le contrat de crédit-bail

B/ La collectivité est crédit-bailleur

- Objet de ce montage :
 - Financer et construire un immeuble adapté aux besoins d'une entreprise
 - Proposer au preneur d'acheter l'immeuble à l'expiration de la location
 - Faire correspondre les loyers aux échéances des emprunts contractés par la collectivité locale, tout en vérifiant que le rabais accordé par rapport à la valeur vénale du bâtiment est compatible avec le régime des aides en faveur de l'immobilier d'entreprise (R. 1511-4 et suivants du CGCT).

95

VIII/ Le contrat de crédit-bail

- Intérêts de ce montage :
 - 1 - pour le preneur :
 - Évite un investissement lourd au début de son activité,
 - Inscription hors bilan du crédit bail,
 - Les loyers peuvent ne pas correspondre à la valeur locative réelle des locaux (dans la limite des rabais sur loyer admissibles énoncés aux articles R. 1511-4 et suivant du CGCT).
 - 2 - pour la collectivité
 - Installation d'une entreprise sur son territoire et incitation à rester eu égard aux avantages financiers et fiscaux opérant si le preneur lève l'option d'achat à l'expiration du crédit-bail,
 - Garanties solides car elle conserve la propriété du terrain et des bâtiments.

96

VIII/ Le contrat de crédit-bail

- Conditions de mise en œuvre de ce montage si la collectivité est crédit-bailleur :
 - Caractère exceptionnel de l'opération. Il s'agit d'une tolérance: Il ne peut y avoir qu'un seul crédit-bail en cours,
 - Respecter les règles relatives aux aides publiques locales

97

VIII/ Le contrat de crédit-bail

- Le contrat de crédit-bail doit contenir les éléments suivants :
 - une promesse unilatérale de vente,
 - un prix de vente,
 - les modalités d'accession à la propriété,
 - les conditions de la résiliation du contrat par le crédit-preneur et le crédit bailleur.

98

IX/ Vente en l'état futur d'achèvement

- L'article 1601-3 du Code civil énonce que «*La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux*».

IX/ Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

A/ Le régime de la VEFA

1 - critère organique :

- Ouvert aux personnes publiques (la liberté contractuelle est un PGD)

2 - Nature de la VEFA :

- C'est un contrat de droit privé, sauf s'il comporte des clauses exorbitantes de droit commun,

IX/ Vente en l'état futur d'achèvement

3- Conditions de validité de la VEFA

Le projet de VEFA ne doit pas remplir les critères cumulatifs suivants, faute de quoi il entre dans le champ d'application du CMP.

(CE, 8/02/91, n°57679)

- Construction d'un immeuble,
- Pour le compte de la collectivité (initiative),
- Acquisition de l'ensemble de l'immeuble par la collectivité,
- Pour les besoins propres de la personne publique.



101

IX/ Vente en l'état futur d'achèvement

4 - Pas de maîtrise d'ouvrage pour l'acheteur

- Inopposabilité des principes de la loi MOP,
(définition du programme, financement, passer les contrats...)
- Inopposabilité des dispositions du Code des marchés publics.
(pas d'obligation de publicité ni de mise en concurrence).



102

IX/ Vente en l'état futur d'achèvement

B/ La mise en œuvre de la VEFA

Une VEFA peut s'appliquer pour :

- Acquisition d'une partie d'un ensemble immobilier,
- Acquisition d'un immeuble dans sa totalité.
- Inapplicable pour les immeubles en cours de réhabilitation ou de rénovation (CAA Bordeaux, 1/03/05, n° 01BX00788).

103

IX/ Vente en l'état futur d'achèvement

C/ Procédure contentieuse

1- Compétence d'attribution :

- Juge judiciaire,
- Exceptionnellement, le juge administratif si la VEFA est qualifiée de contrat administratif.

2- Action en responsabilité :

- Garantie de parfait achèvement, biennale et décennale,
- Responsabilité contractuelle, délictuelle...

104

Contacts :

■ **Christophe FORCINAL**
Avocat
Département Droit Public

FIDAL Le Mans

Tél : 02.43.50.44.00

Fax : 02.43.50.44.01

E-mail : christophe.forcinal@fidal.fr

■ **Guillaume COLLART**
Elève-Avocat
Département Droit Public

FIDAL Le Mans

Tél : 02.43.50.44.00

Fax : 02.43.50.44.01

E-mail : guillaume.collart@fidal.fr