**VEFA or not VEFA ? Retour sur la qualification des contrats conclus par les personnes publiques**

*Mathias Amilhat*

*Maître de conférences à l’Université Toulouse 1 Capitole (IEJUC EA1919)*

Alors que l’utilisation de la VEFA par les personnes publiques repose sur des règles bien connues, le Code de la commande publique invite à retenir une nouvelle grille de lecture. En effet, les incompatibilités avec le droit de la commande publique sont tellement nombreuses qu’elles restreignent la possibilité de retenir la qualification de VEFA. Ainsi, dans la plupart des hypothèses, les personnes publiques ne font que s’inspirer de la VEFA sans y avoir recours et ce n’est qu’exceptionnellement que de véritables contrats de VEFA apparaissent.

Les promesses sont nombreuses lorsqu’il est question de vente en l’état futur d’achèvement (VEFA) et de personnes publiques. Pourtant, à y regarder de plus près, il est difficile de considérer les montages contractuels utilisés comme de véritables contrats de VEFA.

L’article 1601-3 du code civil définit la VEFA comme « *le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes* », tandis que « *les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution* ». La contrepartie est alors le paiement du « *prix à mesure de l'avancement des travaux* ». De plus, ce même article précise que « le *vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux* ». Ainsi, la VEFA permet un transfert de droits réels dès sa conclusion et un financement progressif des ouvrages au fur et à mesure de leur réalisation, la maîtrise d’ouvrage étant assurée par le vendeur. Toutefois, ce contrat n’a jamais été pensé pour les personnes publiques, exception faite des acquisitions d’ouvrages de bâtiments par les organismes HLM[[1]](#footnote-1). La VEFA devait avant tout faciliter les ventes d’immeubles entre personnes privées. Cependant, et de manière logique, cet outil a rapidement attiré l’attention des personnes publiques, soucieuses de se libérer des carcans du droit des contrats publics, et en particulier du droit des marchés publics.

De leur point de vue, les avantages du recours à la VEFA n’ont pas particulièrement évolué depuis leur systématisation par Marcel Pochard en 1991, dans ses conclusions sur l’arrêt Région Midi-Pyrénées[[2]](#footnote-2). Le commissaire du gouvernement s’interrogeait alors sur la possibilité pour les personnes publiques de recourir à cet outil. Il expliquait qu’en utilisant la VEFA les personnes publiques ont la possibilité d’« *échapper aux inconvénients d'une maîtrise d'ouvrage directe tout en gardant certains des avantages* », tout en saisissant les « *opportunités que le marché immobilier peut leur offrir* », en particulier lorsque « *les terrains disponibles sont rares* ». La VEFA permet également de bénéficier des « *économies d’échelle* » réalisées dans le cadre de programmes immobiliers d’envergure et de profiter de « *la rapidité de mise à disposition de l’immeuble recherché* », tout en évitant de recourir à l’expropriation. Enfin, elle permet de répondre à certains besoins lorsque « *les crédits d'équipement d'une administration sont soudainement accrus, sans que ses moyens en personnel ne soient renforcés*». Or, c’est à la faveur des avantages présentés pour mettre en œuvre une « *bonne politique immobilière* », qu’il invita le Conseil d’Etat à accepter, sous conditions, l’utilisation de ce contrat particulier par les personnes publiques, par dérogation aux dispositions du code des marchés publics. Après avoir affirmé qu’ « *aucune disposition législative n'interdit aux collectivités publiques de procéder à l'acquisition de biens immobiliers en utilisant le contrat de vente en l'état futur d'achèvement*», le Conseil d’Etat a précisé qu’elles ne peuvent cependant pas « *légalement avoir recours à ce contrat de vente de droit privé, dans lequel l'acheteur n'exerce aucune des responsabilités du maître de l'ouvrage et qui échappe tant aux règles de passation, notamment aux règles de concurrence, prévues par le code des marchés, qu'au régime d'exécution des marchés de travaux publics, lorsque, comme en l'espèce, l'objet de l'opération est la construction même pour le compte de la collectivité d'un immeuble entièrement destiné à devenir sa propriété et conçu en fonction de ses besoins propres* »[[3]](#footnote-3). Cette solution a ensuite été réaffirmée et systématisée en 2008[[4]](#footnote-4).

Ainsi, la question de la licéité du recours à la VEFA par les personnes publiques est traditionnellement envisagée au regard du droit des marchés publics. Toutefois, la transposition des directives européennes de 2014 et l’alignement notionnel du droit français sur le droit européen ont invité la doctrine à envisager différemment la question de l’utilisation de la VEFA par les personnes publiques relevant du champ d’application du Code de la commande publique. En effet, contrairement à l’ancien code des marchés publics, l’article L. 1111-2 n’impose pas que l’acheteur exerce la maîtrise d’ouvrage publique dans le cadre des marchés publics de travaux. Cela ne signifie pas que les règles relatives à la maitrise d’ouvrage publique auraient disparues – elles figurent désormais dans le code – mais que la définition du marché public de travaux n’est plus incompatible avec celle de la VEFA. Ainsi, depuis l’abrogation du code des marchés publics et partant de ce constat, les auteurs cherchent à distinguer les différentes utilisations possibles de la VEFA par les personnes publiques.

Parmi les classifications proposées, on retrouve la distinction entre les contrats qui portent sur un ouvrage dont la construction est entamée et ceux qui portent sur un ouvrage dont la construction n’a pas commencé[[5]](#footnote-5) ; celle entre les VEFA qualifiables de marchés publics de travaux, les VEFA qualifiables d’acquisitions immobilières et les VEFA qui ne sont ni des marchés de travaux, ni des marchés d’acquisition[[6]](#footnote-6) ; celle entre la VEFA privée et la VEFA publique[[7]](#footnote-7) ; celle entre les VEFA dans lesquelles la personne publique est acheteur et celles dans lesquelles la personne publique est vendeur[[8]](#footnote-8) ; ou encore celle entre les VEFA qui portent sur une partie d’un ensemble immobilier et celles qui portent sur un immeuble dans totalité[[9]](#footnote-9). Pourtant, si les auteurs s’interrogent tous sur la possibilité de mettre en œuvre le régime juridique de la VEFA au regard du droit de la commande publique, ainsi que sur la qualification de ces contrats comme contrats administratifs ou comme contrats de droit privé, la qualification de VEFA n’est jamais interrogée. Or, dans la mesure où la définition de la notion de marché public est reprise du droit de l’Union européenne, elle doit être envisagée comme une notion « attractive », c’est-à-dire comme une notion qui l’emporte face à d’autres qualifications[[10]](#footnote-10). Pour le dire plus simplement, les contrats qualifiables de marchés publics ou de contrats de concessions doivent prioritairement être envisagés comme tels, nonobstant l’existence d’autres qualifications possibles comme contrats spéciaux.

Partant de ce constat, la question est alors de savoir si les contrats des personnes publiques envisagés comme des VEFA méritent réellement cette qualification. En réalité, la définition des marchés publics impose de distinguer les « vraies » des « fausses » VEFA : alors que la plupart des contrats envisagés comme tels ne sont pas des VEFA mais des marchés publics dont le régime s’inspire de la VEFA, les véritables VEFA utilisées par les personnes publiques ne correspondent qu’à des hypothèses marginales.

# **Les ventes intégrées dans des marchés publics : « fausses » VEFA et régime juridique variable**

La plupart des contrats utilisés par les personnes publiques pour recourir à la VEFA sont en réalité des marchés publics qui reposent sur un régime juridique inspiré de la VEFA. Pour autant, leur qualification varie en fonction des situations. En effet, ils constituent des marchés publics à objet « mixte », c’est-à-dire des contrats qui ont « *au moins deux objets qui sont liés d'une manière inséparable et qui forment ainsi un tout indivisible* »[[11]](#footnote-11). La question est alors de savoir si, à l’intérieur de cet objet mixte, c’est la qualification de marché de travaux ou de marché d’acquisition de biens immobiliers qui l’emporte. Dans la première hypothèse, le régime des marchés publics de travaux empêchera l’utilisation d’un régime inspiré de la VEFA, sauf situation exceptionnelle. Au contraire, dans la seconde hypothèse c’est le régime juridique des « autres marchés » qui s’appliquera, laissant davantage de marge de manœuvre pour appliquer des règles inspirées de la VEFA.

## *Le marché public de travaux, obstacle majeur au régime de la VEFA*

La qualification comme marché public de travaux est un obstacle difficilement dépassable lorsqu’une personne publique souhaite mettre en œuvre un régime juridique inspiré de la VEFA. Il l’est d’autant plus depuis que la notion de marché de travaux n’impose plus que l’acheteur assure la maîtrise d’ouvrage publique.

Pour déterminer si un marché public qui porte à la fois sur l’acquisition d’un bien immobilier et sur la réalisation de travaux est qualifiable de marché public de travaux, il faut se référer à la jurisprudence européenne. La Cour de justice considère ainsi que le volet « construction » l’emporte sur la partie « acquisition » si la construction de l’ouvrage n’est pas commencée au moment de la conclusion du contrat[[12]](#footnote-12) et à condition qu’il réponde « *aux exigences fixées par l'acheteur qui exerce une influence déterminante sur sa nature ou sa conception* »[[13]](#footnote-13). Pour autant, la Cour semble désormais retenir une interprétation stricte de l’influence dominante, en précisant notamment que l’absence de permis construire antérieur à la conclusion du contrat et le contrôle exercé par le pouvoir adjudicateur sur la réalisation des travaux ne permettent pas d’identifier une telle influence. L’influence déterminante est ainsi entendue comme une influence « *exercée sur la structure architecturale* » du bâtiment[[14]](#footnote-14). Il n’en demeure pas moins que lorsque ces conditions sont réunies, la qualification de marché public de travaux l’emporte nécessairement et la mise en œuvre d’un régime juridique inspiré de la VEFA paraît presque impossible.

En effet, quelle que soit la personne publique contractante, les règles applicables aux marchés publics de travaux sont en principe inconciliables avec le régime juridique de la VEFA. Tout d’abord, lorsqu’un tel contrat est conclu par une personne publique, il est qualifié de contrat administratif par détermination de la loi[[15]](#footnote-15). Par ailleurs, la qualification comme marché public de travaux impose la mise en œuvre d’une procédure de publicité et de mise en concurrence, ce qui semble assez peu compatible avec la philosophie même de la VEFA organisée par le Code civil. Enfin, la mise en œuvre du régime de paiement prévu pour les VEFA semble lui aussi impossible, dans la mesure où les règlements partiels définitifs sont interdits en matière de marchés publics de travaux[[16]](#footnote-16).

De plus, lorsque la personne publique contractante fait partie des maîtres d’ouvrage identifiés comme tels par le Code[[17]](#footnote-17), la définition du marché public de travaux rend impossible la mise en œuvre du régime juridique de la VEFA en matière de maîtrise d’ouvrage. En effet, si la maîtrise d’ouvrage publique n’est plus nécessaire pour qu’un contrat passé par une personne publique soit qualifiable de marché public de travaux[[18]](#footnote-18), les acheteurs identifiés comme des maîtres d’ouvrages ne peuvent pas renoncer à l’exercice de cette mission[[19]](#footnote-19). Un contrat passé par l’un de ces acheteurs qui aurait pour objet l’acquisition d’un immeuble en l’état futur d’achèvement et qui serait qualifiable de marché public de travaux ne pourrait donc pas prévoir l’exercice de la maîtrise d’ouvrage par le cocontractant sans contrevenir directement au droit de la commande publique. Le contrat ne pourra alors ni être qualifié de VEFA, ni s’inspirer de son régime juridique. De ce point de vue au moins, la jurisprudence du Conseil d’Etat quant à la légalité du recours à la VEFA se révèle complètement dépassée…

La seule exception à cette incompatibilité de principe entre les marchés publics de travaux et le régime de la VEFA semble être prévue par l’article R. 2122-3 du CCP, même si les potentialités offertes demeurent limitées. La situation envisagée est celle dans laquelle l’acheteur procède à « *l'acquisition ou (à) la location d'une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant* » à ses besoins « *qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire* ». Dans ce cas, l’objet principal du contrat reste la réalisation de travaux et non l’acquisition immobilière[[20]](#footnote-20). L’intérêt du dispositif reste cependant assez limité lorsque l’acheteur cherche à reproduire le régime juridique de la VEFA. En effet, l’article R. 2122-3 admet simplement une dérogation aux règles de publicité et de mise en concurrence, ce qui signifie que le régime juridique des marchés publics de travaux continue de faire obstacle à la mise en œuvre de la plupart des règles qui seraient inspirées de la VEFA.

En réalité, ce n’est que lorsque l’objet immobilier l’emporte sur les travaux que certaines règles issues du régime de la VEFA pourront être mises en œuvre dans le cadre de marchés publics.

## *Le marché public d’acquisition de biens immobiliers, support potentiel d’un régime inspiré de la VEFA*

La jurisprudence européenne permet d’identifier deux hypothèses dans lesquelles un contrat qui a pour objet l’acquisition d’un bien immobilier et la réalisation de travaux ne constitue pas un marché public de travaux mais un marché public d’acquisition de biens immobiliers.

En premier lieu, si la partie « construction » l’emporte normalement sur la partie « acquisition » lorsque la construction de l’ouvrage n’a pas commencé au moment de la conclusion du contrat, il en va différemment lorsque cette construction a déjà démarré. Dans ce cas, et parce que l’objet principal du contrat dépend *« de l'objectif que la personne publique a poursuivi prioritairement en passant le contrat* »[[21]](#footnote-21), c’est son volet « acquisition » qui l’emporte sur le volet « construction ». En second lieu, et par dérogation aux développements précédents, la qualification de marché public d’acquisition de biens immobiliers pourra également s’imposer lorsque la construction de l’ouvrage n’a pas commencé. En effet, si cette situation implique généralement la qualification comme marché public de travaux, cela ne sera pas le cas si l’ouvrage édifié ne répond pas « *aux exigences fixées par l'acheteur* » et que celui-ci n’exerce pas « *une influence déterminante sur sa nature ou sa conception* »[[22]](#footnote-22).

Dans ces deux hypothèses, le rejet de la qualification comme marché public de travaux et la qualification comme marché public d’acquisition de biens immobiliers permet aux acheteurs de s’inspirer davantage du régime juridique de la VEFA dans l’élaboration du contrat. En effet, le Code de la commande publique prévoit que les marchés publics qui ont pour objet des « *services d'acquisition ou de location, quelles qu'en soient les modalités financières, de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles, ou qui concernent d'autres droits sur ces biens* » relèvent de la catégorie des « autres marchés »[[23]](#footnote-23). Or, les contrats qui relèvent de cette catégorie n’ont à respecter qu’un nombre limité de règles du « droit commun » des marchés publics. Le Code envisage ainsi l’application à ces contrats des règles relatives aux délais de paiement, à la sous-traitance, à la résiliation, aux modes de règlement amiable des litiges, et à la facturation électronique[[24]](#footnote-24). Au-delà, seul le respect des principes fondamentaux de la commande publique semble s’imposer, « *même si leur portée est fortement atténuée, dans la mesure où une mise en concurrence n’a pas lieu d’être organisée s’agissant d’une acquisition sur le marché de l’immobilier*»[[25]](#footnote-25).

Dans ce cadre, le régime juridique de la VEFA peut être mobilisé. Rien ne paraît en effet empêcher le paiement au fur et à mesure de la réalisation de l’ouvrage, pas plus que l’exercice de la maitrise d’ouvrage par le cocontractant de la personne publique. De plus, l’article L. 6 du Code précise que la qualification législative qu’il prévoit pour les contrats passés par les personnes publiques ne concerne pas ces contrats, même s’ils « *peuvent être des contrats administratifs en raison de leur objet ou de leurs clauses* ». Pour autant, il nous semble que la qualification de VEFA ne doit pas être utilisée pour qualifier de tels contrats dans la mesure où ils sont avant tout des marchés publics, peu importe qu’ils relèvent d’un régime dérogatoire. Ils ne sont « que » des marchés publics à objet complexe inspirés de la VEFA, pouvant être soit des contrats administratifs, soit des contrats de droit privé.

Ainsi, lorsque les personnes publiques passent des contrats qui ont pour objet l’acquisition d’un bien et la réalisation d’un ouvrage, ces contrats ne peuvent être qualifiés de « vraies » VEFA ou de VEFA « véritables ». Cela n’exclut pas la possibilité de mettre en œuvre certaines règles inspirées de la VEFA lorsqu’elles n’entraînent pas un entrechoquement avec les règles du Code de la commande publique. Il existe néanmoins de rares hypothèses dans lesquelles de véritables VEFA peuvent être conclues par des personnes publiques.

# **Les ventes réalisées hors du cadre des marchés publics : véritables VEFA à l’application exceptionnelle**

En admettant que la qualification de marché public l’emporte lorsque les conditions sont réunies, le recours à de véritables VEFA semble presque impossible pour les personnes publiques. En réalité, il ne semble exister que deux situations dans lesquelles une personne publique peut utiliser un véritable contrat de VEFA.

La première hypothèse ne concerne que certaines personnes publiques et répond à une dérogation législative expresse. Le Code de la construction et de l’habitation autorise en effet les organismes d’habitations à loyer modéré et les sociétés d’économie mixte à utiliser le contrat de VEFA prévu par l’article 1601-3 du code civil pour acquérir soit « *des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer […] ou de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée*», soit « *des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une autre société d'économie mixte*», soit « *des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées* »[[26]](#footnote-26). Or, si les sociétés d’économie mixte sont des personnes morales de droit privé, les organismes d’habitations à loyer modéré intègrent les offices publics de l’habitat. Il s’agit donc de personnes morales de droit public autorisées expressément à recourir à la VEFA. D’ailleurs, le Code de la commande publique précise expressément que les règles applicables en matière de maîtrise d’ouvrage publique ne concernent pas ces entités[[27]](#footnote-27). De plus, le Code de la construction et de l’habitation autorise ces mêmes organismes à recourir au contrat de VEFA dans une démarche inverse, non comme acquéreurs mais comme vendeurs. Ils peuvent ainsi avoir recours au contrat prévu par l’article 1601-3 du Code civil pour « *vendre des logements à une personne privée, dès lors que ces logements font partie d'un programme de construction composé majoritairement de logements sociaux, dans la limite de 30 % de ce programme* », en utilisant certains critères et sous réserve d’obtenir l’autorisation du préfet de département[[28]](#footnote-28).

Or, c’est dans cette même logique que s’inscrit la seconde hypothèse permettant aux personnes publiques de recourir à de véritables contrats de VEFA. En effet, sous réserve du respect des règles générales conditionnant l’interventionnisme économique des personnes publiques, celles-ci ont la possibilité de recourir au contrat de vente en l’état futur d’achèvement en qualité de vendeur. Le contrat n’ayant pas pour objet de répondre aux besoins de la personne publique mais d’offrir un bien à la vente, la qualification de marché public ne saurait en effet être retenue. De plus dans cette hypothèse, et comme le soulignent Xavier Mouriesse et Louis Bahougne, « *la collectivité publique venderesse conserve légalement la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux* », ce qui signifie que l’utilisation de la VEFA n’entre pas en contradiction avec les règles relatives à la maîtrise d’ouvrage publique[[29]](#footnote-29). Pour autant, le droit de la commande publique ne s’effacera pas totalement. En effet, pour réaliser l’ouvrage vendu la personne publique devra faire appel à des opérateurs économiques…ce qui impliquera la conclusion de marchés publics de travaux !

L’existence de ces hypothèses exceptionnelles ne saurait cependant faire oublier l’essentiel : le contrat de VEFA prévu par le Code civil ne constitue normalement pas un outil disponible pour les personnes publiques, qui ne peuvent se détourner du cadre fixé par le Code de la commande publique lorsqu’elles souhaitent conclure des contrats mixte mêlant acquisition et construction. Fort heureusement, cette limite n’empêche pas une « inspiration VEFA » : elle suppose seulement une imagination accrue dans l’élaboration des contrats à objet complexe.

1. CCP, art. L. 2412-2, 4°. Cet article précise que l’obligation d’assurer la maîtrise d’ouvrage publique ne s’applique pas aux organismes visés par l’article L. 411-2 du code la construction et de l’habitation lorsqu’ils utilisent la VEFA. Cette exception existe depuis la loi d’orientation pour la ville du 13 juillet 1991 [↑](#footnote-ref-1)
2. M. Pochard, « Le recours des collectivités publiques à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement », concl. sur CE, sect., 8 février 1991. Région Midi-Pyrénées, *RFDA* 1992, p. 48 [↑](#footnote-ref-2)
3. CE, sect., 8 février 1991, n°57679, *Région Midi-Pyrénées*, rec. p. 41 [↑](#footnote-ref-3)
4. CE, 14 mai 2008, n° 280370, *Communauté de communes de Millau-Grands Causses* ; Contrats-Marchés publ. 2008, comm. 182, obs. G. Eckert ; BJCL 2008, n° 11, p. 815, concl. N. Boulouis [↑](#footnote-ref-4)
5. En distinguant dans la seconde hypothèse la situation dans laquelle l’ouvrage répond aux exigences de l’acheteur personne publique et celle dans laquelle il ne répond pas à de telles exigences. V. not. : E. Fatôme et L. Richer, « VEFA et marché public de travaux : le nouvel état du droit », *Contrats-Marchés publ. 2016*, étude 6 [↑](#footnote-ref-5)
6. V. not : F. Llorens, E. Muller, « Synthèse – Conventions diverses », JurisClasseur Contrats-Marchés publ. (version août 2020). V. également le commentaire de l’article L. 1111-2, in G. Eckert (dir.), « Code de la commande publique 2021 », LexisNexis [↑](#footnote-ref-6)
7. Lab Cheuvreux, « Acquisition et cessions immobilières des personnes publiques : quelles frontières avec la commande publique ? », *Contrats-Marchés publ.* 2020, pratique 10 [↑](#footnote-ref-7)
8. X. Mouriesse, L. Bahougne, « Fasc. 614 : vente en l'état futur d'achèvement », JurisClasseur Contrats-Marchés publ. [↑](#footnote-ref-8)
9. Ibidem [↑](#footnote-ref-9)
10. Dans un récent arrêt, la Cour de justice a rappelé que la qualification nationale (en l’espèce un contrat de location) n’est pas déterminante : CJUE, 22 avril 2021, aff. C‑537/19, *Commission contre République d’Autriche*, pt 43 [↑](#footnote-ref-10)
11. E. Fatôme et L. Richer, « VEFA et marché public de travaux : le nouvel état du droit », préc. [↑](#footnote-ref-11)
12. CJUE, 10 juill. 2014, aff. C-213/13, *Impresa Pizzarotti et C.Spa c/ Commune di Bari* [↑](#footnote-ref-12)
13. CCP, art. L. 1111-2. La définition du marché public de travaux répond ainsi aux exigences fixées par la Cour de justice dans sa jurisprudence classique : CJUE, 25 mars 2010, aff. C-451/08, *Helmut Müller* [↑](#footnote-ref-13)
14. CJUE, 22 avril 2021, aff. C‑537/19, *Commission contre République d’Autriche*, préc. [↑](#footnote-ref-14)
15. CCP, art. L. 6 [↑](#footnote-ref-15)
16. CCP, art. R. 2191-26 [↑](#footnote-ref-16)
17. CCP, art. L. 2411-1 [↑](#footnote-ref-17)
18. CCP, art. L. 1111-2 [↑](#footnote-ref-18)
19. Cette règle s’applique sous réserve des dispositions relatives au mandat et à la maitrise d’ouvrage, ainsi que sous réserve des règles applicables aux marchés de partenariat. CCP, art. L. 2411-1 [↑](#footnote-ref-19)
20. Cela a été notamment démontré par Etienne Fatôme, Michèle Raunet et Laurent Richer. V. « Le marché pour la réalisation et l'acquisition ou la location d'un ouvrage dans une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire - . - Nouveaux propos sur l'article 30-I-3°-b du décret du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics », *Contrats-Marchés publ. 2017*, étude 7 [↑](#footnote-ref-20)
21. E. Fatôme et L. Richer, « VEFA et marché public de travaux : le nouvel état du droit », préc. ; v. également, E. Fatôme et L. Richer, « Contrats à objet immobilier et de travaux : le critère de l'objet principal, critère second », *AJDA* 2015, p. 1577 [↑](#footnote-ref-21)
22. CCP, art. L. 1111-2. V. les développements supra au regard de la jurisprudence européenne [↑](#footnote-ref-22)
23. CCP, art. L. 2512-5, 1° [↑](#footnote-ref-23)
24. CCP, art. L. 2521-1 à L. 2521-5 [↑](#footnote-ref-24)
25. F. Llorens, E. Muller, « Synthèse – Conventions diverses », préc. [↑](#footnote-ref-25)
26. CCH, art. L. 433-2. La définition des logements-foyer et des résidences hôtelières à vocation sociale est effectuée par renvoi à d’autres articles du code. [↑](#footnote-ref-26)
27. CCP, art. L. 2412-2, 4° [↑](#footnote-ref-27)
28. CCH, art. L. 433-2 [↑](#footnote-ref-28)
29. X. Mouriesse, L. Bahougne, « Fasc. 614 : vente en l'état futur d'achèvement », préc. [↑](#footnote-ref-29)