

TOULOUSE
CAPITOLE
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

AVENANT DE BEA NON SIGNE, EMPHYTEOTE EMBARRASSE

MATHIEU TOUZEIL-DIVINA

Référence de publication : Touzeil-Divina, Mathieu (2016) [CE, 07 décembre 2015, SOCIETE
NATIONALE IMMOBILIERE \(req. 375643\) : « Avenant de BEA non signé, emphytéote
embarrassé »](#). La Semaine Juridique. Administrations et collectivités territoriales (JCP A) (2).

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

AVENANT DE BEA NON SIGNE, EMPHYTEOTE EMBARRASSE

CE, 7 déc. 2015, n° 375643 : JurisData n° 2015-027522

Une commune a fait construire un ensemble immobilier (logements et locaux) pour une brigade de gendarmerie. Pour ce faire, elle a conclu deux contrats : le premier, le 5 janvier 2006, de neuf années avec l'État pour que ce dernier soit locataire - en contrepartie d'un loyer annuel - des bâtiments réservés au service public national et le second, le 11 juin 2009, de cinquante ans en bail emphytéotique administratif (BEA) avec la société nationale immobilière (SNI), emphytéote chargée du projet immobilier. Parallèlement, le BEA précisait que le premier contrat de 2006 serait transféré par avenant de façon à ce que la SNI prenne, comme bailleur, la place de la commune et reçoive ainsi les loyers annuels étatiques. L'État, en juillet 2009, a cependant refusé de signer (ce que ni la commune ni la SNI n'ont alors contesté au contentieux). Par suite, l'État ne s'est conséquemment pas acquitté des loyers demandés par la SNI qui en a saisi la juridiction administrative. Aussi, après examen de la situation devant les juges du fond (TA et CAA), le Conseil d'État, en cassation, a remis de l'ordre dans le montage contractuel opéré. D'abord, il a rappelé que le BEA signé, non aux termes de l'article L. 1311-2 du CGCT dans sa version de 2011 mais selon l'article 13 de la loi « originelle » du 5 janvier 1988, est un BEA « *en vue de l'accomplissement pour le compte de la collectivité, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence* ». En conséquence, avait déjà exprimé le Conseil d'État, l'emphytéote ne pouvait que prendre à sa charge des « *investissements qui reviendront à la collectivité en fin de bail* » mais ne permettant pas la conclusion « *de contrats par lesquels une collectivité territoriale confie à un tiers une mission de gestion courante d'un bien lui appartenant* » (CE, 19 nov. 2013, n° 352488 : JurisData n° 2013-026231). L'objectif dudit BEA « de gestion locale », lors de sa conclusion en 2009, n'était donc pas celui que permet désormais le BEA issu de la loi du 14 mars 2011 de restauration ou de mise en valeur d'un bien immobilier ; BEA « valorisation » qui n'est pas rétroactif. Jugeant au fond (CJA, art. L. 821-2) puisque la CAA n'avait pas répondu à l'ensemble des moyens soulevés, le juge de cassation va alors considérer que l'État demeure tiers au BEA signé en 2009 qui lui est conséquemment inopposable. Ainsi, résume-t-il : « *un contrat par*

lequel le propriétaire d'une dépendance du domaine public confie la gestion de cette dépendance à un tiers n'est pas opposable à la personne publique à qui ce bien a été loué pour y exercer une mission de service public sans que cette dernière y ait consenti ». À défaut d'accord avec l'État, ce dernier n'est donc pas et ne peut être considéré comme automatiquement substitué.