



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Concessions et marches

Question écrite n° 15083

Texte de la question

M Francis Geng demande à M le ministre de l'intérieur si la procédure de vente en l'état futur d'achèvement peut être utilisée pour la construction d'un atelier relais. Ainsi, une commune peut-elle vendre un terrain pour un franc symbolique à une entreprise de construction, laquelle entreprise recède l'ensemble immobilier, une fois construit, à la commune, cette dernière remettant alors l'ensemble du bien immobilier à une entreprise tiers sous forme d'atelier-relais ?

Texte de la réponse

Reponse. - Aux termes de l'article 1601-3 du code civil : « 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 du maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. » La possibilité pour les communes d'utiliser cette procédure semble être assez étroite. En effet, dans presque tous les cas, le cocontractant public se trouve à l'origine de l'opération ; il définit de façon très précise le programme des travaux à réaliser, maîtrise leur réalisation et en est le destinataire final unique. Il s'agit au surplus de travaux immobiliers effectués dans un but d'intérêt général. Dans ces conditions les travaux entrepris ont le caractère de travaux publics, et le vendeur du terrain sur lequel l'immeuble doit être construit agit en réalité pour le compte de la collectivité publique contractante. Il joue ainsi le rôle de mandataire, au sens de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985, sur la maîtrise d'ouvrage publique et ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée. Aussi, une collectivité locale qui conclurait un contrat de ce type s'exposerait à la censure du juge administratif (voir en ce sens le jugement du tribunal administratif de Toulouse du 30 janvier 1984, syndicat d'architecture c/region Midi-Pyrenees). Quant à la réalisation d'un atelier-relais par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement sur un terrain appartenant précédemment à la commune, elle constituerait un détournement de procédure. L'opération nécessiterait la passation simultanée de deux contrats : un contrat de vente du terrain communal pour un franc symbolique et un contrat de vente à la commune de l'immeuble en état futur d'achèvement. Or, les engagements contractuels de l'entreprise et de la commune seraient les mêmes que ceux qui auraient résulté de la passation d'un marché : construire le bâtiment, pour l'entreprise, en payer le prix, pour la commune. En outre, les effets de la passation de ces contrats seraient de deux ordres : d'une part, absence de mise en concurrence des entreprises susceptibles de réaliser l'opération, en violation des dispositions du code des marchés publics ; d'autre part, transfert à l'entreprise chargée de réaliser les travaux des pouvoirs de maître de l'ouvrage, en violation des dispositions de la loi du 12 juillet 1985 susvisée.

Données clés

Auteur : [M. Geng Francis](#)

Circonscription : - Union du Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15083

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : intérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 juin 1989, page 2885