

Recours à la cession foncière avec charges : quel risque de requalification ?

La cession avec charge de réaliser des travaux plus ou moins généraux suscite bien souvent la réflexion parce qu'elle peut être analysée comme un contrat de la commande publique. C'est donc ce risque de requalification qu'il faut pour l'essentiel apprécier, et ce au regard d'un raisonnement « en cascade » déjà bien ancien, en partie renouvelé par la réforme de la commande publique.

La cession foncière avec charges désigne la vente, par une personne publique, d'un terrain ou d'un bien immobilier, à charge pour l'acquéreur de satisfaire certaines conditions posées par la personne publique dans le cadre de cette vente.

Il est entendu que ces conditions peuvent être de natures très diverses : on peut imaginer une cession assortie d'obligations assez générales en termes de qualité environnementale et de qualité architecturale d'un projet à imaginer et réaliser par l'acquéreur ; ou bien une cession conditionnée à des obligations déjà un peu plus précises (cession d'un local à un opérateur à charge pour lui d'y développer un café associatif tourné vers les jeunes ; cession d'une parcelle, assortie d'une obligation pour l'acquéreur de réaliser des logements d'un type déterminé : logements pour jeunes accédants, logements étudiants, logements sociaux, pour lesquels l'obligation peut même aller jusqu'à les céder ou les donner à bail à un bailleur social...). Et on peut même, au-delà, penser à des charges plus lourdes encore : une cession d'un ensemble immobilier, à charge pour l'acquéreur de le démolir et de réaménager les espaces selon un projet « privé » qu'il concevrait lui-même mais qui serait toutefois « grevé » de l'obligation de remettre un équipement public en retour à la personne publique vendeur : reconstruire en souterrain et rétrocéder à la personne publique le parc de stationnement que l'ensemble immobilier cédé renfermait auparavant ; réaliser au sein du programme immobilier privé un local technique pour ses services, des bureaux, ou bien un équipement très spécifique, comme une crèche, une école...

On mesure naturellement sans peine l'intérêt de ces dispositifs pour la personne publique, qui fait ainsi, « d'une pierre deux, voire trois coups ». Face à un actif immobilier inutilisé ou désaffecté qu'elle possède, et pour lequel elle peut même avoir à supporter de lourdes charges (assurance, gardiennage, entretien minimum...),

Auteur

Astrid Boullaut
Avocat à la Cour
Cabinet Seban et Associés

la personne publique obtient, par la voie de la cession, une valorisation de cet actif qui devient utile et bénéfique pour la vie de la Cité ou pour les intérêts dont elle a la charge. Elle perçoit par ailleurs une recette tirée de la vente du bien, et se décharge le cas échéant des coûts qu'elle devait assumer. Et, enfin, elle peut même le cas échéant se voir remettre, en retour, un équipement « public » dont elle a besoin, qui sera imbriqué dans l'ensemble immobilier à construire par l'acquéreur.

L'opportunité qu'offre ce type de montages explique pour une bonne part leur succès. Mais il est clair qu'ils doivent être maniés avec précaution, non seulement parce qu'il est certaines contraintes qui encadrent concrètement leur façonnement, mais aussi et surtout, parce qu'ils peuvent froisser certaines règles qui sont cette fois de nature à emporter leur irrégularité.

Lorsque l'on souhaite mettre en œuvre concrètement de tels montages, il faut en effet avoir à l'esprit une série de considérations : déjà, la ou les charges imposées ne peuvent pas l'être pour une durée indéfinie, mais doivent être limitées dans le temps, en considération d'un délai raisonnable (un délai d'usage de quinze à vingt ans est communément admis) ; il convient par ailleurs de prévoir les modalités de sanction de l'acquéreur en cas de non-respect de la charge (calendrier de travaux, pénalités ou autres formes de supplément de prix, clause résolutoire...) ; il faut aussi respecter les règles qui encadrent la vente des propriétés publiques : désaffectation et déclassement préalables s'il s'agit d'un bien du domaine public – et ce dans le respect du principe de continuité du domaine public –⁽¹⁾, ou sollicitation des dispositifs issus de l'ordonnance du 19 avril 2017 (promesse de vente sous condition de désaffectation⁽²⁾, ou vente sous condition résolutoire attachée à l'absence de désaffectation⁽³⁾) ; interdiction, sauf exceptions, de céder une propriété publique à vil prix⁽⁴⁾...

L'enjeu du sujet est toutefois fondamentalement ailleurs : la cession avec charge de réaliser des travaux plus ou moins généraux, avec charge de développer une activité déterminée au sein du bien cédé, suscite bien souvent la réflexion parce qu'elle peut être analysée comme un contrat de la commande publique, dans la mesure où elle n'a pas seulement pour objet de céder des dépendances, mais bien aussi d'imposer la réalisation de travaux/de prestations de service à l'acquéreur, et le cas échéant d'en remettre une partie à la personne publique vendeur.

Et c'est donc ce risque de requalification qu'il faut pour l'essentiel apprécier. Il est clair en effet que la requalification d'une cession avec charges en contrat de la

commande publique emporte des conséquences juridiques importantes, tant en termes de passation (la conclusion d'un tel contrat est en principe soumis à une procédure de publicité et de sélection préalable, dès lors qu'il dépasse les seuils) qu'en terme d'exécution⁽⁵⁾ (mais qu'il n'est pas possible d'exposer ici).

Si la cession avec charges renferme une part d'achat public, elle peut être globalement qualifiée en contrat de la commande publique.

La cession avec charges renferme – ou non – un achat public

La cession avec charges ne pourra constituer un contrat de la commande publique – et plus précisément un marché public – que si les charges traduisent un besoin spécifique de la personne publique en matière de service, ou – comme il advient le plus souvent – de travaux, moyennant un caractère onéreux.

L'impossible qualification en concession mais la possible qualification en marché

Plus précisément, il faut normalement exclure qu'une cession avec charge – qui repose sur un transfert de propriété du bien et non pas sur une mise à disposition – puisse être requalifiée en contrat de concession. En effet l'article L. 1121-1 du Code de la commande publique indique qu'une concession est un contrat qui implique que soit « transféré [au concessionnaire] un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix ». Or, il paraît difficile de concevoir que l'autorité concédante « transfère » un risque en contrepartie d'un droit d'exploiter l'ouvrage lorsqu'elle cède le bien objet de l'ouvrage, si bien qu'elle n'est pas propriétaire de l'ouvrage objet de l'exploitation, et ne dispose donc pas du droit d'exploiter elle-même cet ouvrage. En ce sens, la Cour de justice a jugé que « pour qu'un pouvoir adjudicateur puisse transférer à son cocontractant le droit d'exploiter un ouvrage au sens de cette disposition, il faut que ce pouvoir adjudicateur puisse disposer de l'exploitation de cet ouvrage ». Et elle a ajouté que « ce n'est pas normalement le cas lorsque le droit d'exploitation prend sa seule source dans le droit de propriété de l'opérateur concerné. En effet, le propriétaire d'un terrain a le droit d'exploiter celui-ci dans le respect des prescriptions légales applicables. Aussi longtemps qu'un opérateur jouit du droit d'exploiter le terrain dont il est le propriétaire, la possibilité qu'une autorité publique attribue une concession portant sur cette exploitation

(1) Voir notamment à ce sujet A. Vandepoorter, « Les contraintes attachées aux cessions domaniales "complexes" », *CP-ACCP* n° 138, décembre 2013.

(2) CG3P, art. L. 3112-4.

(3) CG3P, art. L. 2141-2.

(4) Jurisprudence abondante. Voir notamment pour un exposé pédagogique : CE 14 octobre 2015, Commune de Châtillon-sur-Seine, req. n° 375577.

(5) Concernant la soumission aux modalités d'exécution des marchés publics, voir notamment A. Boullault, « Les subtilités de l'exécution des montages immobiliers relevant des marchés publics », *Le Moniteur* 25 octobre 2019, p. 82 et s.

est, en principe, exclue »^[6]. Et, bien que certains s'interrogent sur cette solution^[7], le Conseil d'État, dont les conclusions du Rapporteur public sont très claires sur ce point^[8], a tout récemment confirmé ce raisonnement, en refusant de requalifier une promesse de vente en concession de travaux^[9].

Le sujet se présente donc essentiellement sous l'angle d'un risque de requalification en marché public de travaux ou de service selon la nature des charges^[10].

Et la requalification repose sur un raisonnement désormais bien acquis : s'il est démontré que les charges (le plus souvent de travaux) qu'une cession renferme répondent aux besoins de la personne publique vendeur, moyennant une contrepartie onéreuse, le contrat pourra alors constituer un marché public, dès lors que ces charges traduisent l'objet principal du contrat (*infra*, II).

La réponse à un besoin

La qualification d'une cession immobilière en marché de travaux suppose, plus précisément, que les charges imposées par la personne publique portent sur des travaux ou un ouvrage qui répondent aux besoins de la personne publique vendeur et, plus spécifiquement, à ses besoins bien précis.

Et il est d'abord entendu que, lorsque la charge qui pèse sur l'acquéreur consiste à réaliser et remettre un équipement public (un local, une crèche, des bureaux, un équipement routier...) à la personne publique (via une rétrocession en pleine propriété ou une mise à disposition), elle satisfera les besoins de cette personne publique.

Mais, selon une jurisprudence désormais bien acquise, la réalisation d'un ouvrage ou de travaux peut également répondre aux besoins du vendeur alors même que l'ouvrage/les travaux ne lui reviennent pas en pleine propriété, et ne lui sont pas même mis à disposition à leur achèvement ou plus tard^[11] : il suffit qu'elle réponde à « l'intérêt économique direct » de l'acheteur pour qu'un besoin public puisse être caractérisé^[12]. Malgré

certaines décisions isolées^[13], il y a tout lieu de penser que cet intérêt économique direct doit être entendu de façon relativement stricte^[14], si bien qu'il ne sera généralement pas constitué lorsque la cession est uniquement assortie de charges générales. En effet, plusieurs juridictions ont par exemple refusé de considérer qu'une cession avec charge de réaliser un certain nombre de logements sociaux, et le cas échéant avec charge de vendre ou mettre à disposition ces logements à des bailleurs sociaux, ne répondait pas à leur intérêt économique direct, si bien qu'elle ne pouvait être requalifiée en marché de travaux^[15]. Dans le même sens, les juridictions considèrent fréquemment qu'une cession assortie « d'orientations générales »^[16] ou dont des délibérations témoignent qu'elle s'inscrit dans une « démarche environnementale ambitieuse » qui consiste à « chercher un niveau de très haute performance énergétique » ne suffit pas à traduire la réponse à un besoin de la personne publique^[17]. Et il est autrement acquis qu'une cession qui serait encadrée par des contraintes qui se contentent de manifester l'exercice d'une compétence de la personne publique, notamment en matière d'urbanisme, ne peuvent pas non plus caractériser la satisfaction d'un besoin de la personne publique^[18].

Aujourd'hui, ces notions sont peut-être bien couvertes par la formulation suivante : l'existence d'une « commande de travaux » suppose, selon les textes, que les ouvrages et/ou autres travaux imposés à l'acquéreur répondent aux « exigences fixées par l'acheteur qui exerce une influence déterminante sur sa nature ou sa conception »^[19].

Et, sur ce terrain, les décisions récentes des juridictions, tant européennes que nationales, semblent assez nettement sanctionner une conception qui serait trop englobante et qui aurait pour effet d'attirer un peu trop largement dans le champ d'application de la commande publique des contrats qui satisfont les besoins des personnes publiques, mais sans que celles-ci se soient réellement immiscées dans la nature et la conception des travaux. Ainsi, la Cour de justice de l'Union européenne est venue tout récemment juger qu'« en ce qui concerne

[6] CJUE 25 mars 2010, Helmut Müller, aff. C-451/08.

[7] F. Lichère, « le contrat de vente d'un bien immobilier d'un concessionnaire d'aménagement passé au crible des notions de concession de travaux, de mandat, d'action pour le compte d'une personne publique et de transparence », *JCP A* n° 19-20, mai 2021, 2161.

[8] Conclusions du Rapporteur public M. Marc Pichon de Vendeuil sur la décision du Conseil d'État du 4 mars 2021, req. n° 437232, disponibles sur ArianeWeb : <https://www.conseil-etat.fr/arianeweb/#/view-document/?storage=true>.

[9] CE 4 mars 2021, req. n° 437232.

[10] Dont la définition générale résulte de l'article L. 1111-1 du Code de la commande publique.

[11] CJCE 18 janvier 2007, Commune de Roanne, aff. C-220/05.

[12] CJUE 25 mars 2010, Helmut Müller GmbH, aff. C-451/08. Voir également : E. Fatôme, P. Terneyre, « À propos des règles de passation des contrats publics à objet à la fois immobilier et de travaux », *AJDA* 2009, p. 1868.

[13] TA Toulon 16 novembre 2018, SA Proletazur, req. n° 1501281.

[14] « Une utilité d'ordre purement immatériel et indirect n'est dès lors pas suffisante, contrairement à ce qu'estime la juridiction de renvoi. La seule circonstance que l'activité à apprécier répond, globalement, à l'intérêt public ne saurait non plus suffire », concl. P. Mengozzi, CJUE 25 mars 2010, Helmut Müller, aff. C-451/08, pts 50 à 54. Voir également : CAA Lyon 4 juillet 2013, Société Apsys, req. n° 12LY01556 ; voir également Cass. com., 23 juin 2015, Société Passenaud recyclage c/ SNCF, n° 14-12.419.

[15] CAA Marseille 17 mai 2021, req. n° 19MA03527 ; CAA Bordeaux 3 septembre 2020, req. n° 18BX04475.

[16] CAA Bordeaux 18 juillet 2016, Société Lory, req. n° 15BX00192. Voir également tout récemment CAA Douai, 9 février 2021, req. n° 19DA02146.

[17] CAA Lyon 16 novembre 2017, Commune de Langlade, req. n° 16LY03824.

[18] CJUE 25 mars 2010, Helmut Müller GmbH, aff. C-451/08 ; CAA Bordeaux 3 septembre 2020, req. n° 18BX04475.

[19] CCP, art. L. 1111-2.

le bâtiment envisagé, une influence déterminante sur sa conception peut être identifiée s'il peut être démontré que cette influence est exercée sur la structure architecturale de ce bâtiment, telle que sa dimension, ses murs extérieurs et ses murs porteurs. Les demandes concernant les aménagements intérieurs ne peuvent être considérées comme démontrant une influence déterminante que si elles se distinguent du fait de leur spécificité ou de leur ampleur^[20]. Et c'est un raisonnement semblable qu'a adopté la cour administrative d'appel de Nancy^[21] très récemment.

En conséquence, la cession avec charge pourra constituer un marché de travaux si la personne publique vendeur a défini dans le détail les prescriptions techniques, architecturales, constructives et fonctionnelles attachées à la réalisation des travaux, ou qu'elle a exercé une influence manifeste sur leur nature (définition précise du programme immobilier, répartition des surfaces, définition du type de logements, de commerces...).

Un caractère onéreux

Naturellement, toutefois, pour pouvoir caractériser un achat public, la cession avec charge doit être consentie moyennant une contrepartie onéreuse.

Il est acquis que le critère « onéreux » est entendu largement : il couvre « la contre prestation offerte à l'entrepreneur en raison de la réalisation des travaux visés par le pouvoir adjudicateur »^[22], laquelle peut prendre la forme d'un prix ou d'un abandon de recette^[23].

Dès lors que la cession aura lieu au prix des domaines (sous réserve naturellement que ce prix traduise effectivement le prix du marché – sujet qui fait parfois débat, notamment lorsque le service des domaines établit son prix en considération d'un programme de travaux porté à sa connaissance), voire même, à un prix supérieur à l'estimation faite par le service des domaines, il sera difficile d'établir un caractère onéreux, et donc de conclure que la cession avec charge doit être requalifiée en marché public^[24].

En revanche, indépendamment des cas dans lesquels la charge imposée repose sur la remise d'un équipement public moyennant un prix versé par la personne publique (dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement par exemple), ou des cas dans lesquels cet équipement public est remis à la personne publique en dation en

paiement^[25], le caractère onéreux pourra être caractérisé dès lors que la cession sera consentie à un prix sensiblement inférieur au prix du marché et ce précisément pour compenser les charges imposées par la personne publique,

Dans tous ces cas, il faudra conclure que les charges constituent en réalité un « achat public », puisqu'elles traduiront un besoin précis de la personne publique vendeur en matière de travaux, moyennant une contrepartie onéreuse.

Pour autant, la cession avec charges ne sera soumise au Code de la commande publique – et notamment à une procédure de publicité et de sélection préalable en considération des seuils – que si les charges sont « indissociables » de la cession du de la dépendance publique, et qu'elles constituent l'objet principal de cette cession.

La cession avec charges à principalement pour objet un achat public

C'est à l'aune des règles applicables aux contrats mixtes qu'il convient d'apprécier le risque de requalification d'une cession qui renferme des charges qui traduisent une commande publique (*supra*), puisque la cession avec charges constituera alors un contrat qui porte tout à la fois sur des prestations qui relèvent de la commande publique (une charge de travaux et/ou des services) et des prestations qui n'en relèvent pas (une vente).

Et il est entendu qu'il faut alors raisonner en deux temps. D'abord, est ce que les prestations concernées forment un tout indissociable ? Et ensuite, si tel est le cas, est-ce que les charges constituent une commande publique (« un besoin (...) relevant du droit commun des marchés publics ») qui est l'objet principal du contrat^[26] ?

Un tout indissociable

L'indissociabilité sera constituée le plus souvent : dans la plupart des cas, le transfert de propriété et les charges imposées formeront « contractuellement » un tout indissociable. Et pour cause, soit les charges figureront directement dans l'acte de vente ou dans la promesse de vente, soit elles n'y figureront pas, mais un autre acte les renfermera (un protocole d'accord, des échanges de courriers, des délibérations et décisions concordantes...). En clair, il sera la plupart du temps entendu que la personne publique ne vendra pas son

[20] CJUE 22 avril 2021, Commission c/ République d'Autriche, aff. C-537/19.

[21] CAA Nancy 15 avril 2021, req. n° 19NC02073.

[22] CJCE 18 janvier 2007, Jean Auroux/Commune de Roanne, aff. C-220/05 ; voir également CJCE 18 juillet 2007, Comm. c/ République Italienne, aff. C-382/05.

[23] CJCE 12 juillet 2001, Ordre des architectes de la province de Milan, aff. C-399/98. Voir également E. Fatôme, P. Terneyre, « À propos des règles de passation des contrats publics à objet à la fois immobilier et de travaux », *AJDA* 2009, p. 1868.

[24] Voir par exemple CAA Bordeaux 3 septembre 2020, req. n° 18BX04475.

[25] TA Montpellier 26 juin 2009, req. n° 0704910.

[26] CCP, art. L. 1312-1. Ce raisonnement ressortait du reste déjà incidemment de la jurisprudence européenne (CJCE 19 avril 1994, Gestion Hotelera Internacional, aff. C-331/92) et nationale (CAA Nantes 19 septembre 2014, Communauté de communes de Vire, req. n° 12NT02593 ; CAA Douai 25 octobre 2012, Société Immobilière Carrefour, req. n° 11DA01951).

bien si l'acquéreur ne s'engageait pas à satisfaire les charges, et inversement, l'acquéreur ne s'engagerait pas à satisfaire les charges (réaliser des logements, construire une crèche, ouvrir un café associatif...) s'il n'était pas certain que la personne publique ne lui céderait pas le bien qui permet effectivement de respecter cet engagement. Et cette indissociabilité « contractuelle » pourra par ailleurs être renforcée par une indissociabilité « matérielle » lorsque la charge imposée par la personne publique vendeur consiste, pour l'acquéreur, à réaliser d'un équipement public au sein du programme immobilier privé qu'il construit sur le bien cédé, équipement public qui devra être rétrocédé au vendeur à son achèvement.

Dans ces cas d'indissociabilité, si les charges imposées traduisent une commande publique (*supra*, I) et qu'elles constituent l'objet principal du contrat (*infra* II.2), la cession sera un marché public.

Et, dans les rares cas où les charges seraient « dissociables » de l'objet vente, la conclusion serait du reste la même : le contrat unique serait en tout état de cause soumis au Code de la commande publique, sans même avoir à vérifier si les charges constitueraient alors l'objet principal du contrat^[27].

L'objet principal

Sur le sujet de l'objet principal, il est désormais bien acquis qu'il ne s'apprécie pas uniquement en considération de données « mathématiques » (volume des surfaces et/ou volume des flux financiers)^[28] : il faut aussi, et en réalité souvent avant tout, prendre en considération le contexte qui entoure le projet, c'est-à-dire qu'il faut apprécier la raison principale pour laquelle l'opération est réalisée^[29]. L'objet principal de la cession avec charges sera ainsi probablement le volet « charge » (et non le volet « vente ») lorsque la cession ne sera pas essentiellement animée par l'intention de la personne publique de se défaire purement et simplement d'un bien dont elle n'a plus l'utilité, et/ou qui lui coûte de l'argent, mais que la cession constituera plutôt un outil qui vient servir un but bien déterminé. Qu'on pense à la réalisation d'un ensemble immobilier, certes privé, mais qui s'intègre dans un projet de réaménagement et de renouvellement d'un quartier porté par la personne publique. Qu'on imagine autrement la réalisation d'un projet immobilier privé mais qui doit respecter certaines contraintes environnementales et prescriptions architecturales

précises auxquelles la personne publique attache du prix. Il faut aussi penser à une vente à charge pour l'acquéreur de réaliser des logements particuliers qui s'inscrivent dans le cadre d'une politique de logement menée par la personne publique...

En revanche, contrairement à une idée apparemment répandue, la circonstance que la personne publique imposerait comme charge, la remise (par la voie d'une VEFA ou d'une dation en paiement par exemple) par l'acquéreur d'un équipement public bien déterminé (un parc de stationnement, une crèche, un local associatif...) n'implique pas nécessairement, de notre point de vue, que l'objet principal du montage sera une commande publique. Il est vrai que, prise isolément, la vente en l'état futur d'achèvement ou la remise de la partie rétrocédée à la personne publique devra parfois être analysée comme un marché de travaux, si l'équipement public rétrocédé répond aux besoins spécifiques de la personne publique vendeur (*supra*, I.2) et qu'il est rémunéré, d'une façon ou d'une autre (*supra*, I.3.). Et ce marché de travaux ne devrait pas pouvoir en principe être conclu de gré à gré sur fondement de l'article R. 2122-3 du Code de la commande publique, parce qu'il sera toujours difficile de soutenir qu'il n'était pas de solution alternative pour la réalisation de l'équipement^[30]. Mais alors, il n'est pas absurde de penser qu'il est des cas dans lesquels ce « petit morceau », qui répondra à la définition d'un achat public ne constituera pour autant pas – au regard de la globalité du montage dans lequel il s'inscrit – un marché de travaux : il s'agit des cas dans lesquels il n'est qu'un accident très accessoire d'un montage plus global dont il serait indissociable. On pense ainsi aux cas dans lesquels une personne publique cède un ensemble immobilier très vaste, pour que l'acquéreur y réalise un programme de promotion privé, lequel nécessite toutefois de supprimer la crèche qui se trouvait au milieu de l'ensemble immobilier ou le parc de stationnement public existant, équipements que la personne publique ne veut néanmoins pas perdre si bien qu'elle sollicite qu'ils soient reconstitués dans le cadre du futur programme immobilier. Dans ces cas, en effet, la réalisation et la remise de l'équipement public ne constituent sans doute pas l'objectif principal de la cession : déjà, en termes de volumes, l'équipement public n'est qu'un accessoire imbriqué dans l'ensemble immobilier plus vaste à réaliser ; mais surtout, en termes de contexte, la réalisation de cet équipement n'est qu'un « accident » d'une opération immobilière qui principalement poursuit d'autres objectifs^[31]. Et il n'est alors pas absurde de penser que le montage ne sera pas soumis aux règles

[27] CCP, art. L. 1311-1.

[28] Selon la Cour de justice de l'Union européenne, « le montant respectif des différentes prestations [n'est] qu'un critère parmi d'autres à prendre en compte » aux fins de déterminer l'objet principal du contrat (CJCE 21 février 2008, Commission c/ Italie, aff. C-412/04).

[29] Dit autrement, il faut rechercher quelle est « l'intention du pouvoir adjudicateur, l'objectif qu'il a poursuivi prioritairement » en passant un seul contrat (F. Llorens, P. Soler-Couteaux, « À la recherche de l'objet principal du contrat », *Contrats et marchés publics*, 2015).

[30] Sur ces sujets, voir l'article de V. Goachet « montages immobiliers qualifiés de marchés de travaux : dans quels cas », dans la présente revue.

[31] E. Fatôme et L. Richer, « Contrats à objet immobilier et de travaux : le critère de l'objet principal, critère second », *AJDA* 2015, p. 1577. Voir également, dit autrement, E. Fatôme et L. Richer, « VEFA et marchés de travaux : le nouvel état du droit », *Contrats et marchés publics*, août 2016, étude 6.

applicables aux marchés publics, faute de porter principalement sur un objet « commande publique ».

Sinon, dans tous les cas où les charges traduiront un achat public, et qu'elles constitueront l'objet principal de la cession, indissociable de la vente de la dépendance, la cession avec charges risquera alors d'être qualifiée en marché de travaux. On l'a dit autrement rapidement plus haut, cette conclusion n'est pas malheureuse pour autant : elle n'interdit pas le montage, mais elle implique

simplement sa soumission au Code de la commande publique, et essentiellement aux règles de passation propres aux marchés public⁽³²⁾.

(32) Voir notamment A. Boullault, « Les subtilités de l'exécution des montages immobiliers relevant des marchés publics », *Le Moniteur* 25 octobre 2019, p. 82 et s.