

CONFÉRENCE D'ACTUALITÉ

MARDI 12 ET MERCREDI 13 NOVEMBRE 2019 • PARIS



17^e ÉDITION

LE RENDEZ-VOUS INCONTOURNABLE DE LA DOMANIALITÉ

LES JOURNÉES DE LA PROPRIÉTÉ PUBLIQUE

Occupation, cession, VEFA : analysez toute
l'actualité 2019 !



Une attestation vous sera remise
validant 7 heures de formation

EN PARTENARIAT AVEC :

BJDU **BJCP**



Éligible au plan de développement des compétences

www.efe.fr

MARDI 12 NOVEMBRE 2019

JOURNÉE PRÉSIDIÉE PAR :

Christine MAUGÜÉ, Présidente de la 7^{ème} chambre du Conseil d'État, **CONSEIL D'ÉTAT**



JOURNÉE CO-ANIMÉE PAR :

Alain de BELENET, Avocat associé, **LEXCASE**
François TENAILLEAU
Avocat associé, **CMS FRANCIS LEFEBVRE AVOCATS**
Raphaël LEONETTI
Juriste – Conseil, **CHEUVREUX & ASSOCIÉS**

Philippe HANSEN, Avocat associé, **UGGC AVOCATS**
Vincent BRENOT, Avocat associé, **AUGUST DEBOUZY**
Marie KNITTEL, Responsable du pôle droit public immobilier,
LACOURTE NOTAIRES ASSOCIÉS

8h45 Accueil des participants

LES POINTS D'ACTUALITÉ EN 2019

9h00  **Introduction de Christine MAUGÜÉ**,
Présidente de la 7^{ème} chambre du Conseil d'État

9h30 Contrats complexes, restauration de Notre-Dame, occupation : toutes les actualités décryptées pour vous

- Avis du CE du 22 janvier 2019 : quelles sont les conditions de réalisation de passerelles innovantes sur la Seine au terme d'un appel à projets à visée internationale ?
 - Quelles sont les modalités de délivrance des titres d'occupation du domaine public ?
 - Ces titres sont-ils constitutifs de droits réels ?
 - Ces mêmes titres peuvent-ils être requalifiés en contrats de la commande publique ?
- *Quid* du régime dérogatoire de la restauration de Notre Dame ?
 - Quelles sont les exemptions en matière d'urbanisme et de domanialité publique ?
 - L'opération de restauration-conversion sera-t-elle soumise à la procédure de sélection de droit commun prévue par le CGPPP ?
 - *Quid* de la dispense de la procédure de sélection préalable ?

10h00 Pause-café

DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC : VOTRE ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE

10h30 Comment délimiter son domaine public : une question éternelle ?

- Le juge judiciaire doit-il surseoir à statuer en cas de contestation sérieuse relative à la délimitation du domaine public ?
Cass. civ, 3^e, 6 juin 2019, n° 17-31.438
- *Quid* de la théorie du « domaine public virtuel » ?
CE, 22 mai 2019, n° 423230
 - Un local disposant déjà des aménagements nécessaires à l'exécution d'un service public est-il considéré comme une dépendance du domaine public ?
- Classement illégal dans la voirie communale : une voie de fait ?
Cass. civ, 3^e, 16 mai 2019, n° 17-26.210
 - Le juge judiciaire peut-il enjoindre à une commune de déclasser un chemin de la voirie communale lorsque cette voie appartient à des particuliers ?
- Un contrat de surveillance et de gardiennage d'un terminal portuaire emporte-t-il occupation du domaine public ? **TC, 8 avril 2019, n° 4157**
 - *Quid* de la nature de ce contrat : contrat de droit public ou de droit privé ?
 - Quel juge est compétent pour trancher les litiges relatifs à son exécution ?
- L'État peut-il remettre en question l'acquisition d'un meuble corporel faite de bonne foi, au nom des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité ? **Cass. civ, 1^{ère}, 13 février 2019, n° 18-13.748**
 - Principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité : une justification suffisante à l'atteinte du droit de propriété ?
 - Exigence de la proportionnalité de l'atteinte : une indemnisation est-elle requise ?
- *Quid* du régime juridique applicable à une voie à la fois publique et privée ? **Cass. civ, 3^e, 24 janvier 2019, n° 17-27.899**
 - L'action possessoire portant sur une voie à la fois privée et publique est-elle subordonnée au respect des règles du domaine public ?
- Les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité ont-ils valeur constitutionnelle ? **CC, QPC du 26 octobre 2018, décision n° 2018-743**
- Focus sur l'occupation d'usage excédant le droit d'usage reconnu à tous ?

12h30 Pause déjeuner

VALORISER LE DOMAINE PUBLIC

14h00 Quels sont les enjeux d'une bonne gestion de son domaine public maritime ?

- Quels sont les outils d'identification des dépendances du domaine public maritime artificiel ?
 - Quelles dépendances issues du fait de l'homme appartiennent également à l'État, aux collectivités ou à leurs groupements ?
- Quels sont les outils nécessaires à la maîtrise des principales règles d'utilisation du domaine public maritime ?
 - Sur quel principe repose l'utilisation du domaine public maritime ?
 - Des aménagements sur le domaine public maritime peuvent-ils être prévus par les documents d'urbanisme ?
- Comment mettre en œuvre l'occupation privative et l'exploitation du domaine public maritime ?
 - Quels sont les différents modèles d'autorisations d'occupation ou de régimes d'occupation et d'exploitation du domaine public maritime ?
 - Selon quels critères ?
- Comment poursuivre les atteintes faites au domaine public maritime ?
 - Quelles sont les atteintes les plus fréquentes ? *Quid* du bail commercial sur le domaine public maritime ?
 - Quelles sont les sanctions applicables ?

15h00 Pause-café

FOCUS SUR LES CESSIONS

15h15 Comment sécuriser vos cessions ?

- **Décret du 9 mai 2019 : *quid* du régime de la décote applicable sur le prix de cession des terrains du domaine privé de l'État et de ses établissements publics ?**
 - Aliénation du domaine privé à un prix inférieur à sa valeur vénale : quel est le champ d'application de ce dispositif ?
 - Quel est le nouveau seuil permettant d'appliquer le mécanisme de décote ?
 - *Quid* de l'application du dispositif aux logements faisant l'objet de BRS ?
- ***Quid* des cessions réalisées dans le cadre d'une délégation de service public ? Quelle est l'incidence des investissements obligatoires liés à la création ou l'acquisition des biens nécessaires au fonctionnement du service public ? **CAA de Nancy, 19 mars 2019, n° 18NC01085 - 18NC01117 - 18NC01396****
 - Comment le juge apprécie-t-il le montant de la cession ? La collectivité peut-elle céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur ? Comment le juge apprécie-t-il les motifs d'intérêt général ? Comment le juge apprécie-t-il les contreparties que comporte la cession ?
 - *Quid* de la rupture anticipée de la DSP : le délégataire est-il en droit de prétendre à une indemnité ? Que recouvre l'indemnité ?
 - Dans le silence de la convention, à qui appartiennent les biens cédés ?
 - Le contrat peut-il attribuer au concessionnaire la propriété des ouvrages ou des droits réels ? Pour quelle durée ? Quelles sont les réserves à cette attribution ?

16h30 Retour sur les cessions avec charges

- Les cessions avec charges peuvent-elles être requalifiées en marchés publics ?
- Sur le terrain de la domanialité : quelles parcelles sont concernées ?
- Comment faciliter les cessions : par le déclassement ?
- Principe de continuité : dans quels cas le droit de la domanialité publique pourrait s'opposer aux cessions avec charges ?
- Limite du principe de continuité de la domanialité publique : dans quels cas les cessions avec charges sont-elles admises ?

17h00 Fin de la journée

JOURNÉE PRÉSIDIÉE PAR :

Christine MAUGÜÉ, Présidente de la 7^{ème} chambre du Conseil d'État, **CONSEIL D'ÉTAT**



JOURNÉE CO-ANIMÉE PAR :

Alain de BELENET, Avocat associé, **LEXCASE**
François TENAILLEAU
Avocat associé, **CMS FRANCIS LEFEBVRE AVOCATS**
Raphaël LEONETTI
Juriste – Conseil, **CHEUVREUX & ASSOCIÉS**

Philippe HANSEN, Avocat associé, **UGGC AVOCATS**
Vincent BRENOT, Avocat associé, **AUGUST DEBOUZY**
Marie KNITTEL, Responsable du pôle droit public immobilier,
LACOURTE NOTAIRES ASSOCIÉS

8h45 Accueil des participants

L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

9h00 Quelles sont les modalités d'occupation du domaine public pour activité économique ?

- Titre d'occupation du domaine public ayant pour effet d'autoriser l'exercice d'une activité économique : une procédure de sélection obligatoire ?
 - Quelles sont les modalités de délivrance d'un titre temporaire assorti d'une redevance ?
 - Qui a autorité et compétence pour délivrer ce titre ?
 - Comment s'organise la procédure de sélection des candidats à la délivrance du titre ?
 - Quelles sont les règles s'appliquant à cette procédure spécifique ?
 - Quelle est la durée d'occupation ? Comment faire pour qu'il ne limite pas la libre concurrence tout en assurant un amortissement nécessaire des investissements et une rémunération équitable des capitaux investis ?
 - Quelles sont les règles de mise en concurrence ? La seule phase de publicité préalable suffit-elle à informer de manière pertinente les candidats des conditions d'attribution ?
 - Quelles sont les exceptions à la procédure de sélection ?
 - *Quid* de la délivrance du titre d'occupation ou d'utilisation d'une dépendance du domaine public à l'amiable ?
 - Comment évaluer l'application sur le terrain du principe de sélection ? L'instance de concertation créée par décret le 27 octobre 2017 est-elle suffisante ?
- *Quid* de la gestion de la sous-occupation domaniale ?
 - L'accord de la personne publique gestionnaire est-il obligatoire ?
 - Existe-t-il une procédure de sélection préalable pour la délivrance d'une autorisation de sous-occupation ?
 - Le sous-occupant s'acquiesce-t-il d'une redevance ?

10h30 Pause-café

FOCUS SUR LE DOMAINE PRIVÉ

10h45 Domaine privé des personnes publiques : quelles actualités en 2019 ?

- Quel est le juge compétent en matière de recours formé contre la passation d'une convention d'occupation du domaine privé ? **CE, 7 mars 2019, n° 417629**
 - Comment le juge apprécie-t-il l'appartenance des locaux au domaine privé ?
 - Quel juge est compétent pour connaître d'un recours formé par un tiers tendant à l'annulation de la délibération d'un conseil municipal autorisant la conclusion d'une convention de mise à disposition d'une dépendance du domaine privé communal ?
- Application de l'article L. 2122-1-1 du CGPPP : les occupants du domaine privé sont-ils soumis à des procédures similaires à celles applicables aux occupants du domaine public ?
 - Les candidats à l'attribution de titres d'occupation sur le domaine privé des personnes publiques doivent-ils être mis en concurrence ?
 - *Quid* de la jurisprudence communautaire en la matière : **CJUE, 14 juillet 2016, affaires n° C-458/14 et C67/15**
- La vente d'une dépendance du domaine privé appartenant à une personne publique autre que l'État, doit-elle être soumise à une mise en concurrence préalable ? **CE, 16 avril 2019, n° 420876**
 - En principe, les règles de la commande publique s'appliquent-elles à la cession d'un bien appartenant au domaine privé ?

12h30 Pause déjeuner

FOCUS SUR LA VEFA PUBLIQUE

14h00 VEFA publique : pouvez-vous encore y recourir ?

- *Quid* du décret du 25 juin 2019 – loi ELAN : l'acquéreur public peut-il se réserver des travaux de finition ou d'installation d'équipements ?
 - Comment le formaliser dans le contrat ? Faut-il prévoir un délai de rétractation ?
 - Quels sont les travaux visés par le législateur ?
 - Qui réalisera ces travaux ? Est-ce au choix de l'acquéreur ?

14h30 Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de VEFA ?

- *Quid* de la propriété du terrain de la future assiette ?
- Une propriété exclusivement privée ?
- La conclusion d'une VEFA dans le cadre de la rénovation d'un ouvrage existant est-elle légale ?
- La VEFA est-elle considérée comme un « pur » contrat de vente ? Comment s'opère le transfert des droits : *quid* de la signature de l'acte de vente ?
- Le vendeur conserve-t-il les prérogatives du maître d'ouvrage après signature du contrat de vente ?

15h00 Acteurs publics : comment recourir à la VEFA ?

- Quelles sont les conditions de recours à la VEFA pour une personne publique ?
- Comment distinguer la VEFA d'un marché de travaux ? *Quid* du projet répondant à un besoin du pouvoir adjudicateur ? *Quid* du recours obligatoire à la maîtrise d'ouvrage publique ?
- La VEFA comme dérogation à la loi MOP : une utilisation strictement limitée ? *Quid* de l'objet du contrat portant sur la construction d'un immeuble conçu pour répondre strictement aux besoins d'un acheteur public ?
- Détournement de procédure : quelles sanctions sont appliquées ? Risque de requalification en marché de travaux : quelles conséquences sur les parties ? Qu'advient-il des travaux réalisés et du bâti construit ?

16h00 Pause-café

16h15 La VEFA en pratique : comment échapper au Code de la commande publique ?

- Le champ d'application des marchés de travaux élargi : quelles conséquences sur les conditions d'accès à la VEFA ?
 - La nouvelle définition des marchés de travaux : *quid* des trois conditions cumulatives ?
 - Comment mettre en place les règles de publicité et de mise en concurrence alors que le cocontractant a lui-même pris l'initiative de la construction ?
- Quel est l'impact de l'exclusion de la loi MOP dans la définition des marchés de travaux ?
 - Quelle nouvelle application de la loi MOP aux marchés dans lesquels la personne publique est maître d'ouvrage ou non ?
- Le marché négocié sans publicité : une échappatoire aux règles de la commande publique ?
 - Une dérogation motivée par des raisons techniques ou économiques ?
 - Quel renforcement de la procédure concernant les contrats d'acquisition d'immeubles à construire ?

17h00 Fin de la journée



Christine MAUGÜÉ
CONSEIL D'ÉTAT

Elle est présidente de la 7^{ème} chambre du Conseil d'État. Elle est également coprésidente du Bulletin Juridique des Contrats Publics.



Alain de BELENET
LEXCASE SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Il est avocat associé, responsable du Département Droit Public des Affaires et coresponsable du Département Industries et Produit de Santé.



François TENAILLEAU
CMS FRANCIS LEFEBVRE AVOCATS

Il est avocat associé au sein du Département Droit Public. Il intervient particulièrement en contrats publics : marchés publics, concessions, conventions d'occupation et marchés de partenariat.



Raphaël LÉONETTI
SCP CHEUVREUX & ASSOCIÉS

Il est juriste manager et responsable du pôle contrats publics au sein du Département de Droit Public Immobilier.



Philippe HANSEN
UGGC AVOCATS

Il est avocat associé. Il est également l'auteur d'un ouvrage sur la propriété des personnes publiques et co-auteur d'un ouvrage sur le droit du marché de l'art.



Vincent BRENOT
AUGUST DEBOUZY

Il est avocat associé au sein de l'équipe Public Réglementaire Environnement et intervient au conseil et au contentieux. Il a une grande expérience des opérations complexes et transnationales.



Marie KNITTEL
LACOURTE NOTAIRES ASSOCIÉS

Elle est responsable du pôle Droit Public immobilier au sein de l'étude Lacourte. Elle est également chargée d'enseignement à l'université Panthéon-Assas.

POUR QUI ?

Au sein de l'État, des collectivités territoriales, des EPCI, des ports, des aéroports, des CCI, des hôpitaux, des établissements publics, des entreprises publiques... :

- Directeurs et responsables du domaine
- Directeurs et responsables juridiques
- Directeurs et responsables des contrats publics
- Directeurs et responsables immobiliers et/ou de patrimoine
- Directeurs et responsables fonciers
- Directeurs et responsables de l'aménagement du territoire et/ou de l'urbanisme
- Directeurs administratifs
- Directeurs financiers
- Directeurs d'établissement

DDE, OPAC, entreprises publiques locales

Partenaires privés

Gestionnaires et occupants des domaines public et privé

Avocats et conseils juridiques

Notaires



POURQUOI ?

- Analyser les différentes modalités de délimitation, d'occupation, de cession, et de valorisation des domaines public et privé
- Identifier les spécificités liées aux montages sur les domaines public et privé

COMMENT ?

- Une analyse des différentes techniques de valorisation des domaines public et privé
- Bénéficier de retours d'expériences sur la pratique domaniale
- Remise d'un support écrit spécialement élaboré pour ces journées

ORGANISATION DES JOURNÉES

- Accueil des participants : 8h45
- Ouverture des débats : 9h00
- Café-Networking
- Déjeuner : 12h30-14h00
- Fin de la journée : 17h00

LES ACQUIS :

- Utiliser au mieux les opportunités offertes par pour favoriser la rentabilité de votre domaine
- Prendre en compte les récentes évolutions jurisprudentielles dans votre pratique domaniale

Les acquis de cette conférence ne seront pas évalués.

