

Sophie  
TEIXEIRA

Lien internet :  
[TJ Bordeaux,  
25 oct. 2024,  
n° 22/09865](#)

 Actualité**VEFA DE DROIT PRIVÉ & VEFA DE DROIT PUBLIC : UNE FRONTIÈRE CHAQUE FOIS PLUS CLAIRE**

## L'ESSENTIEL

**Il est parfois difficile de comprendre la distinction qu'il existe entre la VEFA dite de droit privé (prévue au code civil) et la VEFA de droit public, consacrée à l'article R. 2122-3 du code de la commande publique. Si la VEFA de droit privé répond à un véritablement opportunisme sans pouvoir d'influence de la part de l'acheteur, la VEFA de droit public vient quant à elle en réponse à un besoin de l'acheteur sous réserves de certaines conditions. La présente décision est une belle illustration de leur distinguo.**

Pour rappel, la VEFA de droit public autorise l'acheteur à confier sans mise en concurrence à un constructeur réalisant un ouvrage plus global des travaux sur une part minoritaire répondant à ses besoins – sous réserve notamment que les travaux ne puissent être réalisés par un autre opérateur économique et qu'aucune autre alternative raisonnable n'existe.

En l'espèce, une régie publique (avec personnalité juridique morale) a acquis un volume sur un ensemble immobilier consistant en un parc de stationnement et le juge judiciaire était ici saisi de la question de la qualification – administrative ou civile – des contrats conclus à cette occasion (actes de vente et convention de travaux).

Pour répondre à la question, le juge relève dans un premier temps que la construction de l'ouvrage avait effectivement déjà été entamée au moment de la contractualisation des actes de ventes et de convention de travaux litigieux avec la régie publique.

Pour autant, le juge explique par ailleurs que la Régie a suivi et encadré la réalisation du projet avant même la contractualisation avec l'opérateur immobilier en fixant des préconisations techniques, par renvoi notamment à un guide incendie, et des éléments techniques spécifiques à mettre en place (barrières de péage, caisses de paiement, etc.). En outre, le juge s'attarde également sur l'ensemble des échanges par mails effectués par les parties qui révèlent, entre autres, que le constructeur a sollicité des précisions de l'établissement public en indiquant qu'elles étaient « *déterminantes dans la conception du parking et de nos bâtiments* ».

Il en conclut que la Régie publique « *a tout au long du projet fait part de ses demandes spécifiques concernant la réalisation des travaux afin de répondre à ses besoins* », de sorte que les conventions passées dans le cadre de cette VEFA doivent être considérées comme étant des contrats de la commande publique.