

# PRÉOCCUPATIONS JURIDIQUES

---

## VOTRE top **SCET**

MAI 2026

réseau **scet**



# DROIT DES ENTREPRISES

## DÉPORT DES ÉLUS AU SEIN DES COLLECTIVITÉS : MÊME RÈGLE POUR LES EPL ET LES FILIALES DE SEM ?

**Non.** La loi du 22 décembre 2025 portant création d'un statut de l'élu local a changé la donne. Mais elle n'a pas tout changé.

Résultat : deux régimes coexistent aujourd'hui sur les déports au sein des collectivités.

1. **Pour une filiale de SEM** - C'est le nouveau régime allégé de l'article L. 1111-6 du CGCT qui s'applique.

- Élu **non rémunéré** : il se déporte seulement pour les contrats de la commande publique et la CAO.
- Élu **rémunéré** : il se déporte sur toutes les délibérations concernant la filiale.

2. **Pour une EPL - Les cas de déport n'ont pas été modifiés :**

- Élu **non rémunéré** : il se déporte uniquement pour les contrats de la commande publique et la CAO, les aides ou garanties d'emprunt, sa propre désignation, et sa rémunération.
- Élu **rémunéré** : si à ce jour, les dispositions applicables aux EPL ne disent rien sur le sujet, au regard du régime général et d'une future harmonisation des textes, nous vous conseillons un déport comme pour les filiales.

**Et demain ?** Le ministère de l'Aménagement du territoire a reconnu, dans une réponse ministérielle du 14 mai 2026 [2], que ces deux régimes devraient être alignés. Une proposition de loi en ce sens a déjà été adoptée en première lecture au Sénat le 7 avril 2026.

**Ce qu'il faut retenir** - Avant chaque délibération qui concerne une EPL ou une de ses filiales de SEM, posez-vous deux questions :

- S'agit-il d'une EPL ou d'une filiale ?
- L'élu est-il rémunéré ?

Les réponses déterminent l'étendue du déport.

### Références :

[1] Article L. 1524-5 du CGCT

[2] <https://www.senat.fr/questions/base/2025/qSEQ251006486.html>



# DROIT DES ENTREPRISES

## L'EPL NE POURRA PAS TENIR SON AGO AVANT LE 30 JUIN : PEUT-ON OBTENIR UN DÉLAI SUPPLÉMENTAIRE ?

**Oui.** Les EPL dont l'exercice est clos au 31 décembre disposent de six mois, soit jusqu'au 30 juin, pour approuver leurs comptes en assemblée générale ordinaire. Si ce délai ne peut être tenu, le président du tribunal de commerce peut, sur requête motivée du conseil d'administration, accorder une prorogation. En 2026, le renouvellement tardif des représentants des collectivités après les élections municipales constitue à cet égard une justification légitime et recevable.

La démarche consiste à adresser une lettre recommandée avec avis de réception au greffe du tribunal de commerce, signée par le président du conseil d'administration, identifiant la société, exposant les raisons du retard et précisant le délai supplémentaire sollicité. La requête doit impérativement être déposée avant le 30 juin.

### Référence :

Articles L. 225-100 et R. 225-64 du Code de commerce



# AMÉNAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

## L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) PAR L'EPL CONCESSIONNAIRE D'AMÉNAGEMENT PEUT-IL ÊTRE PERMIS PAR UNE SIMPLE DÉLIBÉRATION DE LA COLLECTIVITÉ ?

Rappelons d'abord qu'une collectivité titulaire du DPU peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation mais également au concessionnaire d'une opération d'aménagement [1]. Une fois la délégation du droit de préemption consentie à l'EPL par la collectivité, le président-directeur général ou le directeur général ou le DGD ne peut exercer seul le droit de préemption en l'absence d'une délibération expresse du conseil d'administration de l'EPL. La seule qualité de représentant légal est insuffisante. Enfin, cette délibération doit être publiée dans des conditions assurant son opposabilité aux tiers [2].

### Références :

[1] Article L. 213-3 du Code de l'urbanisme

[2] CAA Paris, 23 janvier 2025, n° 23PA02228



# DROIT DE LA COMMANDE PUBLIQUE

## DEMANDER TROIS DEVIS CONSTITUE-T-IL UNE MISE EN CONCURRENCE AU SENS DU CODE DE LA COMMANDE PUBLIQUE ?

Pas nécessairement. **Solliciter trois devis est une bonne pratique de gestion, mais cela ne suffit pas, en soi, à constituer une procédure de mise en concurrence au sens du CCP.**

En dessous des seuils (60 000 € HT pour les fournitures et services, 100 000 € HT pour les travaux), l'acheteur peut conclure un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables : c'est le marché de gré à gré. Le fait de consulter spontanément plusieurs entreprises relève de sa seule organisation interne et ne requalifie pas le marché en procédure adaptée.

Le Conseil d'État vient de le confirmer dans un arrêt du 17 avril 2026 : la simple demande de devis n'a pas pour effet de faire relever le marché des procédures soumises à obligation de publicité et de mise en concurrence, sauf si l'acheteur s'y est expressément soumis dans son règlement de consultation.

En revanche, **dès que l'acheteur fait référence à la procédure adaptée dans ses documents, il doit en appliquer l'intégralité des règles** : délais appropriés, information des candidats, motivation des décisions de rejet, etc. La frontière est donc celle du choix exprès de la procédure, et non du nombre de devis sollicités.

### Références :

Articles R. 2122-8, R. 2123-1 et R. 2123-4 du Code de la commande publique — Conseil d'État, 17 avril 2026, n° 503412



# DROIT DE LA COMMANDE PUBLIQUE

## LA RÉMUNÉRATION DÉFINITIVE DU MAÎTRE D'ŒUVRE FIXÉE À L'AVANT-PROJET DÉFINITIF (APD) PEUT-ELLE ÊTRE JUSTIFIÉE SUR LE FONDEMENT DES MODIFICATIONS DE FAIBLE MONTANT ?

**Non.** La fixation de la rémunération définitive du maître d'œuvre au stade de l'APD repose sur une clause de réexamen, et non sur le fondement des modifications de faible montant.

Pour les maîtres d'ouvrage [1], la rémunération du maître d'œuvre fonctionne en deux temps :

- Au démarrage du marché, elle est calculée sur la base d'un budget prévisionnel (montant provisoire).
- À l'issue de l'APD, elle est ajustée et fixée définitivement par avenant.

Cet avenant est prévu dès le départ dans le contrat (c'est ce qu'on appelle une "clause de réexamen"). Il peut donc dépasser 10 % du montant initial du marché sans que cela pose de problème juridique.

Les deux fondements sont distincts et non cumulables : les modifications effectuées sur le fondement d'une clause de réexamen ne s'additionnent pas à celles de faible montant. En revanche, si l'acheteur souhaite, après l'avenant APD, procéder à de nouvelles modifications sur le fondement des modifications de faible montant, la marge disponible sera appréciée sur le montant initial du marché, sans tenir compte de l'avenant APD.

[1] Maîtres d'ouvrage soumis au livre IV du CCP (ex-loi MOP)

### Références :

Articles L. 2194-1, R. 2194-1, R. 2194-8, R. 2194-9 et R. 2432-7 du Code de la commande publique



## RENOUVELLEMENT DU CSE : À QUELLE DATE CALCULER L'EFFECTIF ?

L'effectif se calcule **à la date du 1er tour des élections**. C'est lui qui détermine le nombre de sièges à pourvoir.

À noter : si l'effectif reste sous 11 salariés pendant 12 mois consécutifs, l'instance n'est pas renouvelée.

### Sont comptabilisés

- Les CDI à temps plein (1 unité)
- Les temps partiels (au prorata)
- Les contrats suspendus (congé maternité, parental...)
- Les salariés en préavis encore présents au 1er tour

### Sont exclus

- Les CDD, intérimaires et mis à disposition remplaçant un salarié absent
- Les apprentis et contrats de professionnalisation
- Les stagiaires
- Les mandataires sociaux et les élus

**Cas sensible** : les salariés mis à disposition intégrés à l'effectif s'ils travaillent dans les locaux depuis au moins 1 an et appartiennent à une véritable communauté de travail.

**Notre conseil** : sécurisez votre calcul d'effectif en amont. Une erreur à ce stade peut fragiliser tout le scrutin.

### Références :

Articles L. 2311-2 et L. 1111-2 du Code du travail



# DROIT IMMOBILIER

## UN BAILLEUR SOCIAL EST-IL TENU D'ACCEPTER L'ANNULATION D'UN CONGÉ DÉLIVRÉ PAR UN LOCATAIRE ?

Un bailleur n'est pas tenu d'accepter la rétractation d'un congé valablement donné par le locataire. La loi [1] qui prévoit notamment les modalités de congé (conditions de forme et de fond, préavis, notification, cas de préavis réduit), ne prévoit aucune disposition spécifique relative à la possibilité de rétractation du congé par le locataire ou à son acceptation par le bailleur. Dès réception de la notification de congé, celle-ci produit ses effets juridiques : le préavis commence à courir et la date de départ est fixée. Dès lors, le bailleur n'est pas tenu d'accepter la rétractation du congé. Il peut toutefois, sans que rien ne l'y oblige (libre appréciation), consentir à son annulation et convenir avec le locataire de la poursuite du bail.

### Référence :

[1] Article 15 - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986