



# CONTEXTE JURIDIQUE

*Rozen Noguellou  
Professeur à l'Université Paris I*



# Introduction

- Quelques données de base
  - La propriété et la règle de l'accession
  - La propriété publique et la domanialité publique
  - Le droit de la commande publique
  - Les contraintes nées du droit de l'urbanisme

# Introduction

- Propriété et règle de l'accession

Article 552 Code civil

# Introduction

- Contraintes nées de la domanialité publique

La couverture portera souvent sur un bien relevant de la domanialité publique.

Conséquences en termes de :

- Constitution de servitudes
- Occupation du domaine

# Introduction

- Retour sur le cadre général de la commande publique

Environnement juridique remodelé par  
l'ordonnance du 23 juillet 2015

# Introduction

- Les règles d'urbanisme et les couvertures
  - Problème de compétences territoriales
  - Prise en compte du projet dans les documents d'urbanisme

# I. Couverture et propriété

Questions à envisager :

- La propriété des différents espaces, quels cas de figure ?
- La gestion de la dissociation de la propriété

# I. Couverture et propriété

## Cas de figure

- Propriété de la surface couverte
- Propriété de la dalle
- Propriété du dessus



# I. Couverture et propriété

## Gestion de la dissociation de propriété

- Nécessité d'un déclassement préalable ?

# Gestion de la dissociation de propriété

- La question essentielle de la volumétrie
  - état descriptif de la division en volumes
  - Gestion institutionnelle de la volumétrie
  - Constitution de servitudes

# Gestion de la dissociation de propriété

- Les principaux points à envisager :
  - Règles relatives à l'entretien de l'ouvrage de couverture
  - Règles relatives aux visites, contrôles ...
  - Dispositions financières
  - Question de l'assurance

## II. Le mode de réalisation

- Quelques rappels
  - Sur la maîtrise d'ouvrage
  - Sur l'évolution du droit des contrats publics

## II. Le mode de réalisation

- Montages envisageables :
  - Marché public à maîtrise d'ouvrage publique
  - Marché de partenariat
  - Montages de type concessif : notamment la concession d'aménagement
  - Montage institutionnel

## II. Le mode de réalisation

- Marché public à maîtrise d'ouvrage publique, avantages et inconvénients

## II. Le mode de réalisation

- Marché de partenariat, avantages et inconvénients

## II. Le mode de réalisation

- La convention d'aménagement, concession ou marché public

Mode de réalisation le plus adapté pour les grosses opérations



## II. Le mode de réalisation

- Autres modes de réalisation :
  - VEFA ?
  - Concession de travaux
  - Montage institutionnel

# Conclusion

- Une opération juridiquement complexe, mais qui ne pose pas de problèmes insurmontables
- La nécessité d'organiser en amont les questions relatives à la gestion de la couverture
- Le choix du montage contractuel adapté