

**CAA de VERSAILLES, 5ème chambre, 04/03/2021, 18VE00055, Inédit au recueil Lebon**

CAA de VERSAILLES - 5ème chambre

Lecture du jeudi 04 mars 2021

N° 18VE00055  
Inédit au recueil LebonPrésident  
M. CAMENENRapporteur public  
M. CLOTRapporteur  
M. Thierry ABLARDAvocat(s)  
SCP SPAGNOL DESLANDES MELO

## Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

La société Valorisation du patrimoine immobilier ingénierie (VPI) et la SARL Architecture urbanisme recherche environnement conseil (AURE) ont demandé au tribunal administratif de Versailles de condamner l'office public de l'habitat Versailles Habitat à leur verser la somme de 104 161,44 euros au titre du marché de maîtrise d'oeuvre relatif à la construction de vingt-six logements à Jouy-en-Josas, de rejeter les conclusions reconventionnelles de Versailles Habitat, et de mettre à la charge de Versailles Habitat les entiers dépens et la somme de 3 000 euros au profit de chacune d'entre elles au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par un jugement n° 1202658 du 9 novembre 2017, le tribunal administratif de Versailles a rejeté cette demande, condamné solidairement ces deux sociétés à payer à l'office public de l'habitat Versailles Habitat la somme de 9 750 euros, enjoint à ces deux sociétés de remettre à l'office public de l'habitat Versailles Habitat le dossier des ouvrages exécutés en vertu du marché dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement, sous astreinte de 30 euros par jour de retard, et mis à leur charge la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Procédure devant la cour :

Par une requête et un mémoire, enregistrés respectivement le 4 janvier 2018 et le 25 mai 2018, la société VPI et la SARL AURE, représentées par Me Spagnol, avocat, demandent à la cour :

1°) d'annuler ce jugement ;

2°) de condamner Versailles Habitat à verser la somme totale de 49 193,08 euros à la société VPI et la somme totale de 75 151,56 euros à la SARL AURE ;

3°) de rejeter les conclusions présentées par l'office public d'aménagement et de construction de Versailles ;

4°) de mettre à la charge de Versailles Habitat le versement de la somme de 3 000 euros à chacune d'elles au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- leur demande de première instance est recevable au regard des articles 40.11 et 15.2 du CCAG, contrairement aux affirmations de Versailles Habitat ;
- l'exécution de l'opération a subi un retard de treize mois par rapport au planning initialement prévu par le contrat ; en raison de ce retard, elles ont sollicité le 1er juin 2011 la conclusion d'un avenant n° 4, visant à obtenir une rémunération complémentaire d'un montant de 46 161,44 euros HT, ce que le maître d'ouvrage a refusé ;
- ce retard résulte des modifications de programme ou de prestations rendues indispensables par le comportement du maître d'ouvrage ou demandées par ce dernier ; le permis de construire modificatif qu'elles produisent en appel en justifie ; les travaux complémentaires qu'elles ont effectués étaient indispensables compte tenu des modifications commandées par le maître d'ouvrage ; de nombreux dysfonctionnements qui ont impliqué des modifications de programme sont imputables au maître d'ouvrage ;
- ces modifications de programme ont obligé la maîtrise d'oeuvre à accomplir des missions complémentaires, consistant en l'élaboration de demandes de permis de construire et de permis modificatif, de modifications du DCE, d'exercice de la mission OPC et de mise au point de modénature, pour un montant total

de 58 000 euros HT ;

- les sommes de 8 570,12 euros HT et de 11 613,08 euros HT, dues au titre du marché de base, ne leur ont jamais été réglées, en dépit d'une mise en demeure adressée au maître d'ouvrage le 21 décembre 2015 ;

- le tribunal a rejeté les conclusions présentées par Versailles Habitat au titre des pénalités au motif que le retard ne leur est pas imputable ; les DOE ont été communiqués dans le délai imparti par le tribunal ; il n'y a pas lieu à astreinte ; l'article 7.1.2 du CCAP ne stipule aucune pénalité de retard à ce titre.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 ;

- le décret n° 78-1306 du 26 décembre 1978 ;

- le décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 ;

- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. A...,

- et les conclusions de Mme Sauvageot, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. L'office public d'aménagement et de construction de Versailles devenu OPH Versailles Habitat a confié aux sociétés Valorisation du patrimoine immobilier ingénierie (VPI) et Architecture urbanisme recherche environnement conseil (AURE), par un acte d'engagement signé le 27 février 2007, la maîtrise d'oeuvre des travaux de construction de vingt-six logements à Jouy-en-Josas, pour un montant de 200 000 euros HT. Au terme de trois avenants conclus respectivement les 16 octobre 2007, 24 avril 2008 et 1er juillet 2010, le montant total du marché a été porté à la somme de 208 742,98 euros HT. La mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination (OPC) de ces travaux a été confiée à la société Coordination et management. La réception des travaux, prévue pour le 18 août 2010 à l'issue de quinze mois de travaux débutés le 18 mai 2009, n'est intervenue que le 21 septembre 2011, soit avec treize mois de retard. Par un courrier du 1er juin 2011, les sociétés requérantes ont demandé au maître d'ouvrage la conclusion d'un avenant visant à l'octroi d'une rémunération complémentaire en raison du retard susmentionné. Par des courriers des 20 juin 2011 et 6 octobre 2011, le directeur général de Versailles Habitat a rejeté cette demande. Les sociétés VPI et AURE relèvent appel du jugement du 9 novembre 2017 par lequel le tribunal administratif de Versailles a rejeté leur demande tendant à ce que Versailles Habitat soit condamné à leur verser la somme de 46 161,44 euros au titre du retard de chantier susmentionné et la somme de 58 000 euros au titre des prestations supplémentaires accomplies à la demande du maître d'ouvrage ou en raison de la désorganisation du chantier. Par la voie de l'appel incident, Versailles Habitat sollicite le versement de la somme de 109 390 euros au titre des pénalités de retard dues par le maître d'oeuvre.

Sur la recevabilité des conclusions présentées par les sociétés VPI et AURE tendant au paiement de factures non réglées au titre du marché de base :

2. Les conclusions des sociétés VPI et AURE tendant à ce que Versailles Habitat soit condamné à leur verser les sommes de 8 570,12 euros HT et de 11 613,08 euros HT au titre du marché de base n'ont été présentées en première instance que dans un mémoire enregistré le

11 août 2016 postérieurement à la clôture de l'instruction. Il n'est pas établi ni même allégué que ces conclusions ne pouvaient être présentées avant la clôture de l'instruction. Dès lors, ces conclusions sont nouvelles en appel et, par suite, irrecevables.

Sur les autres conclusions présentées par les sociétés VPI et AURE :

3. Aux termes de l'article 9 de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre alors en vigueur : " La mission de maîtrise d'oeuvre donne lieu à une rémunération forfaitaire fixée contractuellement. Le montant de cette rémunération tient compte de l'étendue de la mission, de son degré de complexité et du coût prévisionnel des travaux ". Aux termes de l'article 30 du décret du 29 décembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'oeuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé alors en vigueur : " Le contrat de maîtrise d'oeuvre précise, d'une part, les modalités selon lesquelles est arrêté le coût prévisionnel assorti d'un seuil de tolérance, sur lesquels s'engage le maître d'oeuvre, et, d'autre part, les conséquences, pour celui-ci, des engagements souscrits. (...) En cas de modification de programme ou de prestations décidées par le maître de l'ouvrage, le contrat de maîtrise d'oeuvre fait l'objet d'un avenant qui arrête le programme modifié et le coût prévisionnel des travaux concernés par cette modification, et adapte en conséquence la rémunération du maître d'oeuvre et les modalités de son engagement sur le coût prévisionnel (...) ".

4. Il résulte des dispositions précitées que le titulaire d'un contrat de maîtrise d'oeuvre est rémunéré par un prix forfaitaire couvrant l'ensemble de ses charges ainsi que le bénéfice qu'il en escompte, et que seule une modification de programme ou une modification de prestations décidées par le maître de l'ouvrage peuvent donner lieu, le cas échéant, à une augmentation de sa rémunération. En outre, le maître d'oeuvre qui effectue des missions ou prestations non prévues au marché de maîtrise d'oeuvre et qui n'ont pas été décidées par le maître d'ouvrage n'a droit à être rémunéré de ces missions ou prestations que lorsque, soit elles ont été indispensables à la réalisation de l'ouvrage selon les règles de l'art, soit le maître d'oeuvre a été confronté dans l'exécution du marché à des sujétions imprévues présentant un caractère exceptionnel et imprévisible, dont la cause est extérieure aux parties et qui ont pour effet de bouleverser l'économie du contrat.

5. Dans l'hypothèse où une modification de programme ou de prestations a été décidée par le maître de l'ouvrage, le droit du maître d'oeuvre à l'augmentation de sa rémunération est uniquement subordonné à l'existence de prestations supplémentaires de maîtrise d'oeuvre utiles à l'exécution des modifications décidées par le maître de l'ouvrage. En revanche, ce droit n'est subordonné, ni à l'intervention de l'avenant qui doit normalement être signé en application des dispositions précitées de l'article 30 du décret du 29 décembre 1993, ni même, à défaut d'avenant, à celle d'une décision par laquelle le maître d'ouvrage donnerait son accord sur un nouveau montant de rémunération du maître d'oeuvre.

6. En premier lieu, la défaillance de l'un des intervenants à l'opération de travaux ne saurait être regardée comme une sujétion imprévue présentant un caractère exceptionnel et imprévisible ayant pour effet de bouleverser l'économie du contrat. En outre, à supposer que des manquements puissent être imputés à d'autres intervenants à l'opération de travaux, le maître d'ouvrage ne saurait en supporter la responsabilité à l'égard du maître d'oeuvre.

7. En deuxième lieu, s'il est constant que l'exécution de l'opération a connu un retard de treize mois entraînant nécessairement la prolongation de la mission des sociétés requérantes, cette circonstance n'est pas, à elle seule, de nature à justifier une rémunération supplémentaire. Si les sociétés requérantes font

valoir que la prolongation du délai contractuel du chantier résulte de dysfonctionnements imputables au maître d'ouvrage, il ne résulte pas de l'instruction que le coordonnateur " sécurité et protection de la sécurité " aurait, comme elles le prétendent, pris des décisions contradictoires qui auraient déstabilisé l'action des intervenants et occasionné un retard d'exécution. En outre, si les requérantes allèguent, en se fondant sur deux courriels du 20 juillet 2010, des difficultés de communication entre la société chargée de la mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination (OPC), et le maître d'ouvrage, il ne résulte pas de l'instruction que cette circonstance aurait généré le retard de treize mois susmentionné. De même, si les sociétés requérantes font valoir que le maître d'ouvrage aurait rémunéré, contre l'avis de la maîtrise d'oeuvre, la société LTE chargée du gros oeuvre alors que la défaillance de cette entreprise avait été constatée à plusieurs reprises, il ne résulte pas de l'instruction qu'elles auraient subi une augmentation de leur charge de travail de ce seul fait. Dans ces conditions, les sociétés requérantes n'établissent pas que de nombreux " dysfonctionnements " imputables à la seule maîtrise d'ouvrage seraient à l'origine de la prolongation de leur mission pendant une période de treize mois.

8. En troisième lieu, les sociétés requérantes soutiennent que le maître d'ouvrage leur a imposé, pendant l'exécution de l'opération de travaux, des missions complémentaires résultant de modifications de programme. Elles font en particulier valoir que le maître d'ouvrage a imposé des changements incessants, qui ont concerné principalement les volets des fenêtres et les modénatures, et ont nécessité l'élaboration d'un dossier de demande de permis de construire modificatif qui doit être regardée comme une prestation supplémentaire justifiant un complément de rémunération. Pour établir l'existence de modifications de programme ou de prestations, les intéressées versent notamment au dossier des extraits de plans des façades établis en 2006 et 2007 et un permis de construire rectificatif du 21 août 2007. Elles produisent également un courrier daté du 18 janvier 2010 adressé au service technique de la mairie de Jouy-en-Josas relatif à l'aspect ou la couleur de certains éléments des façades, un compte-rendu de réunion du 30 avril 2010 relatif à des changements concernant les modénatures, certains murs séparatifs, et le parking en sous-sol, un courrier daté du 27 mai 2010 adressé au service technique de la mairie de Jouy-en-Josas relatif aux modénatures, et un permis de construire modificatif accordé le 19 septembre 2012 à la suite d'une demande présentée le 13 juin 2012, postérieurement à la réception des travaux en septembre 2011. Toutefois, l'ensemble de ces éléments n'est pas de nature à établir l'existence de " multiples changements " imposés par Versailles Habitat, et doivent être regardés comme traduisant, non pas des modifications de programme ou une modification de prestations décidées par le maître de l'ouvrage, mais des interventions de la maîtrise d'oeuvre s'inscrivant dans le cadre de ses obligations contractuelles dont la rémunération est assurée par un prix forfaitaire.

9. Enfin, si les sociétés requérantes font valoir qu'elles ont dû, au cours des mois d'août, septembre et octobre 2010, assumer les missions d'ordonnancement, de pilotage et de coordination, en raison de la défaillance de la société Coordination et management le 27 juillet 2010, et dans l'attente de sa remplaçante, la société Beca, elles ne l'établissent pas en se bornant à soutenir que la réalité de l'exécution de cette tâche supplémentaire ressortirait de " multiples documents et échanges ".

10. Il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir opposée par Versailles Habitat, que les sociétés requérantes ne sont pas fondées à demander une somme quelconque au titre de l'allongement de la durée d'exécution du chantier, d'une modification de programme ou d'une modification de prestations décidées par le maître de l'ouvrage ou indispensables à la réalisation de l'ouvrage.

Sur les conclusions d'appel incident présentées par Versailles Habitat :

11. En premier lieu, si Versailles Habitat demande le versement de pénalités d'un montant de 11 280 euros en raison du retard susmentionné dans l'exécution de l'opération de travaux, il résulte de l'instruction que l'allongement de la durée d'exécution du chantier résulte principalement de la défaillance de l'entreprise chargée du gros oeuvre et du retrait, le 27 juillet 2010, de la société chargée de la mission OPC et non de manquements du maître d'oeuvre à ses obligations contractuelles. Ainsi, Versailles Habitat n'est pas fondée à demander l'application de pénalités de retard au maître d'oeuvre à raison du retard de treize mois dans l'exécution des travaux en litige.

12. En deuxième lieu, il ne résulte pas des stipulations de l'article 7 du cahier des clauses administratives particulières (CCAP) applicable au marché que les plans murets, les plans de façade et le plan de cheminement béton seraient au nombre des documents dont la remise avec retard au maître d'ouvrage pourrait donner lieu à l'application de pénalités. Par suite, Versailles Habitat n'est pas fondée à demander le versement d'une somme à ce titre.

13. En troisième lieu, l'article 7 du CCAP dispose que tout retard pris dans la levée des réserves emporte l'application d'une pénalité journalière de trente euros. En outre, il résulte de l'article 4 de l'acte d'engagement que cette levée des réserves devait intervenir dans un délai de deux semaines suivant la réception des travaux, soit le 14 octobre 2011 en l'espèce. Il n'est pas contesté que la levée des réserves n'a été prononcée que le 10 février 2012. A cet égard, Versailles habitat demande que les sociétés requérantes soient condamnées à lui verser la somme de 3 570 euros au titre de ces pénalités, et non la somme de 1 650 euros, retenue par les premiers juges. Toutefois, et alors que la réception des travaux et la levée des réserves sont antérieures à l'enregistrement de la demande de première instance, Versailles Habitat s'est borné, en première instance, à demander le versement de la somme de 1 650 euros au titre de ces pénalités, sans actualiser ses conclusions sur ce point au cours de l'instance. Dans ces conditions, les conclusions présentées en appel par Versailles Habitat tendant au paiement de pénalités de retard au titre de la levée des réserves sont irrecevables en tant qu'elles excèdent celles présentées en première instance. Par suite, les conclusions présentées sur ce point par Versailles Habitat doivent être rejetées.

14. Enfin, aux termes de l'article 7 du cahier des clauses administratives particulières applicable au marché, tout retard pris dans la remise du dossier des ouvrages exécutés emporte l'application d'une pénalité journalière de 30 euros. Aux termes de l'article 4 de l'acte d'engagement, ce dossier devait être remis au maître d'ouvrage dans un délai de quatre semaines suivant la réception des travaux. En application de ces dispositions, le tribunal a condamné les sociétés requérantes à verser à Versailles Habitat la somme de 8 100 euros qu'il sollicitait, en raison de l'absence de remise du dossier des ouvrages exécutés (DOE) à la date du jugement, le 9 novembre 2017. Versailles habitat demande, en appel, que ces pénalités soient portées à la somme de 66 960 euros. Il résulte de l'instruction, et n'est pas contesté, que ce dossier n'a été remis au maître d'ouvrage que le 7 décembre 2017. Dès lors, compte tenu de la pénalité journalière de 30 euros prévue par les dispositions susmentionnées, Versailles Habitat est seulement fondé à demander que les sociétés requérantes soient condamnées à lui verser la somme de 8 100 euros, retenue par les premiers juges, ainsi que la somme complémentaire de 840 euros, correspondant au retard afférent à la période du 9 novembre 2017 au 7 décembre 2017, soit la somme totale de 8 940 euros. Par suite, il y a lieu de réformer le jugement attaqué sur ce point.

15. Il résulte de tout ce qui précède que les sociétés VPI et AURE ne sont pas fondées à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Versailles a rejeté leur demande. En revanche, Versailles Habitat est fondé à soutenir que c'est à tort que le tribunal les a condamnées à lui verser la seule somme de 9 750 euros, celle-ci devant être portée à 10 590 euros.

Sur les frais liés à l'instance :

16. Les conclusions présentées par les sociétés VPI et AURE, parties perdantes dans la présente instance, sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, doivent être rejetées. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par Versailles Habitat au titre de ces dispositions, en mettant à la charge des sociétés requérantes la somme de 2 000 euros.

DÉCIDE :

Article 1er : La requête des sociétés Valorisation du patrimoine immobilier ingénierie (VPI) et Architecture urbanisme recherche environnement conseil (AURE) est rejetée.

Article 2 : La somme de 9 750 euros que les sociétés Valorisation du patrimoine immobilier ingénierie (VPI) et Architecture urbanisme recherche environnement

conseil (AURE) ont été condamnées à verser à Versailles Habitat par l'article 2 du jugement du 9 novembre 2017 du tribunal administratif de Versailles est portée à 10 590 euros.

Article 3 : Le jugement du tribunal administratif de Versailles du 9 novembre 2017 est réformé en ce qu'il a de contraire au présent arrêt.

Article 4 : Les sociétés Valorisation du patrimoine immobilier ingénierie (VPI) et Architecture urbanisme recherche environnement conseil (AURE) verseront la somme de 2 000 euros à Versailles Habitat au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le surplus des conclusions d'appel incident de Versailles Habitat est rejeté.

N° 18VE00055 2

## Analyse

### ▼ Abstrats

39-05-01-01-02 Marchés et contrats administratifs. Exécution financière du contrat. Rémunération du co-contractant. Prix. Rémunération des architectes et des hommes de l'art.

39-05-01-03 Marchés et contrats administratifs. Exécution financière du contrat. Rémunération du co-contractant. Pénalités de retard.

39-06-01-04-04 Marchés et contrats administratifs. Rapports entre l'architecte, l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage. Responsabilité des constructeurs à l'égard du maître de l'ouvrage. Responsabilité décennale. Responsabilité de l'architecte.