



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE **Légifrance**
Le service public de la diffusion du droit

*Liberté
Égalité
Fraternité*

CAA de LYON, 4ème chambre, 25/05/2023, 21LY02540, Inédit au recueil Lebon

CAA de LYON - 4ème chambre

Audience publique du jeudi 25 mai 2023

Non publié au bulletin

Président
M. ARBARETAZ

Rapporteur
Mme Christine PSILAKIS

Avocat(s)
SELARL BARRE-LE GLEUT

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure

Les sociétés SCI Les Oliviers et Rhône Alpes Production ont demandé au tribunal administratif de Lyon la condamnation solidaire de la société Entreprise française de fondations, de la société Lachand, de la société XXL Ateliers et de la société BET Rabeisen, à verser, d'une part, à la SCI Les Oliviers la somme de 49 413,75 euros toutes taxes comprises, assortie de la révision des prix selon l'indice INSEE, d'autre part, la somme de 9 243,50 euros en réparation des désordres affectant le bâtiment industriel sur lequel la commune de Châteauneuf a réalisé des travaux d'extension.

Par jugement n° 1704215 du 27 mai 2021, le tribunal a condamné solidairement les sociétés XXL Ateliers et Lachand sur le fondement de la responsabilité décennale des constructeurs à verser la somme de 149 329,48 euros TTC à la société SCI Les Oliviers, condamné la société XXL Atelier à garantir la société Lachand à hauteur de 75 % des condamnations de celle-ci, condamné la société Lachand à garantir la société XXL Ateliers à hauteur de 25 % des condamnations de celle-ci, condamné les sociétés XXL Ateliers et Lachand à verser à la société SCI Les Oliviers respectivement 75% et 25% des frais d'expertise ordonnée avant dire-droit, liquidés à la somme de 24 236,64 euros.

Procédure devant la cour

Par une requête et un mémoire (non communiqué) enregistrés le 26 juillet 2021 et le 5 décembre 2022, la société XXL Atelier, représentée par Me Barre, demande à la cour :

- 1°) de réformer ce jugement du 27 mai 2021 en ce qu'il la condamne ;
- 2°) de limiter sa condamnation aux sommes hors taxes de 45 000 euros pour la reprise de gros œuvre et 41 000 euros pour les travaux de réparation intérieure ;
- 3°) de condamner la société Lachand à la garantir à hauteur de 80 % de toutes les condamnations laissées à sa charge ;
- 4°) de rejeter les conclusions d'appel principal de la société Rhône Alpes Production ainsi que l'appel incident de la société SCI Les Oliviers ;
- 5°) de mettre à la charge de la société Lachand la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la condamnation doit être prononcée hors taxe, la société SCI Les Oliviers ne justifiant pas être assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée ;

- les devis estimatifs portant sur les dallages et murs ne sont pas suffisamment détaillés ; les travaux de reprise du gros-œuvre doivent être ramenés à de plus justes proportions, soit 45 000 euros HT ;
- les travaux afférents à la reconstruction des locaux intérieurs apportent une amélioration à l'ouvrage ; doivent être exclus au titre de ces améliorations le poste 5 relatifs aux travaux de menuiserie intérieure bois, le poste 6, relatif aux revêtement mural de carrelage, le poste 3 relatif à la chape de finition sur plancher créé qui correspond à la création de douches à l'italienne en lieu et place des bacs à douches initialement prévus au contrat et le poste 8 afférent aux travaux de plomberie / sanitaires en ce qu'il prévoit notamment le changement intégral des appareils sanitaires qui n'est aucunement justifié ; le montant HT de ces travaux doit être limité à la somme de 41 000 euros ; il y a lieu de leur appliquer un coefficient de vétusté à hauteur de 50 % ;
- la société Lachand doit la garantir à hauteur de 80 % des condamnations laissées à sa charge et elle-même ne saurait être tenue de garantir la société Lachand à hauteur de 75 % ; sa quote-part de responsabilité dans la survenance des désordres ne saurait excéder 20 % ; la part de responsabilité de cette société dans la survenance des désordres est prépondérante dès lors qu'elle a manqué à son obligation de conseil envers le maître d'ouvrage en n'attirant pas l'attention de celui-ci sur la mauvaise qualité du remblai et qu'elle n'a pas réalisé ses missions dans les règles de l'art par l'utilisation d'un matériau impropre.

Par mémoire enregistré le 30 novembre 2021, les sociétés SCI Les Oliviers et Rhône-Alpes Production, représentées par Me Mouseghian, concluent au rejet des conclusions de la requête dirigée contre elles et demandent à la Cour :

- 1°) de réformer le jugement attaqué en ce qu'il a rejeté d'une part, leurs conclusions à fin d'indemnisation de la société Rhône-Alpes production et, d'autre part, le surplus des demandes présentées au bénéfice de la société SCI Les Oliviers ; de condamner solidairement les sociétés XXL Atelier et Lachand à verser les sommes de 5 743 euros HT à la société Rhône-Alpes Production et de 3 708 euros TTC à la SCI Les Oliviers ;
- 2°) de mettre à la charge de la société XXL Atelier une somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles font valoir que :

- il n'appartient pas à la société Les Oliviers de justifier de son assujettissement à la TVA ; l'occupation du bâtiment est exonérée de la TVA en application de l'article 261 D du code général des impôts car la SCI Les Oliviers, n'ayant pas réalisé les travaux de construction et d'extension du bâtiment, n'avait pas d'intérêt à y être assujettie ;
- la société XXL n'apporte aucun élément sérieux susceptible de remettre en cause le chiffrage des travaux de reprise finalement retenu par l'expert ne démontre pas que les travaux de reprise sont constitutifs d'une plus-value, les équipements pouvant être réemployés l'ayant été ; aucun coefficient de vétusté ne saurait être appliqué aux montants des travaux de reprise ;
- la cour appréciera la quote-part de responsabilité de la société XXL Atelier ;
- c'est à tort que le tribunal a rejeté les conclusions de la société Rhône-Alpes Production tendant à la condamnation solidaire des sociétés XXL Atelier et Lachand à lui verser la somme de 5 743,50 euros HT, en réparation de troubles de jouissance et de frais de débouchage liés à l'obstruction répétée des canalisations des sanitaires ; la société Rhône-Alpes Production supporte depuis plusieurs années une dégradation du bâtiment, préjudiciable à son activité, ce qui a été débattu contradictoirement lors des expertises effectuées ;
- c'est à tort que le tribunal a rejeté les conclusions de la société SCI Les Oliviers tendant à la condamnation solidaire des sociétés XXL Atelier et Lachand à lui verser la somme de 3 708 € TTC en réparation des frais exposés pour les relevés topographiques et de sondages à la pelle mécanique réalisés lors des opérations d'expertise ; ces frais ont été exposés à la demande de l'expert.

Par ordonnance du 22 novembre 2022, prise en application de l'article R. 613-1 du code de justice administrative, la clôture de l'instruction a été fixée au 7 décembre suivant.

Par lettre du 27 mars 2023, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que l'arrêt était susceptible d'être fondé sur l'irrecevabilité des conclusions reconventionnelles de la société Rhône-Alpes Production qui ont été présentées tardivement, après le délai d'appel de deux mois.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code général des impôts ;
- le code des marchés publics ;
- la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 ;
- le décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 ;
- l'ordonnance n° 2020-305 du 25 mars 2020, notamment son article 13 ;
- le code de justice administrative.

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Christine Psilakis, rapporteure,
- les conclusions de M. Bertrand Savouré, rapporteur public,

- et les observations de Me Guerin pour sociétés SCI Les Oliviers et Rhône Alpes Production.

Considérant ce qui suit :

1. La commune de Châteauneuf et la société SCI Les Oliviers ont conclu, le 25 septembre 1995, puis le 7 octobre 2003, des conventions de crédit-bail portant sur un tènement immobilier bâti à usage industriel, artisanal ou commercial. Le bâtiment a été sous-loué à la société Rhône Alpes Production, qui y exploite un atelier mécanique. À la demande de la société SCI Les Oliviers, la commune de Châteauneuf a fait réaliser des travaux d'extension du bâtiment. La maîtrise d'œuvre du projet a été confiée par acte d'engagement du 3 juillet 2002 à un groupement de maîtrise d'œuvre composé notamment du cabinet d'architectes XXL Ateliers, mandataire, et du bureau d'ingénierie structures Rabeisen. Le lot n° 2 " fondations spéciales " et le lot n° 3 " gros œuvre " ont été respectivement attribués à la société Entreprise française de fondations, et à la société Lachand, par actes d'engagement du 27 juin 2002. La réception des travaux du lot n° 2 et celle du lot n° 3 ont été prononcées avec effet au 20 janvier 2003. Des fissures sur le pignon Est de l'extension du bâtiment sont apparus en 2009. Par un acte notarié du 15 juin 2015, l'option d'achat du bâtiment objet du crédit-bail a été levée. La société SCI Les Oliviers, désormais maître de l'ouvrage et bailleur, et sa locataire, la société Rhône-Alpes Production ont demandé au tribunal administratif de Lyon de condamner solidairement, sur le fondement de la garantie décennale, la société Entreprise française de fondations, la société Lachand, la société XXL Ateliers et la société BET Rabeisen, à les indemniser des conséquences de ces désordres. Après avoir, par jugement avant dire-droit du 22 juillet 2019, ordonné une expertise, le tribunal a, par jugement du 27 mai 2021, dont la société XXL Atelier relève appel, condamné solidairement les sociétés XXL Ateliers et Lachand à verser la somme de 149 329,48 euros TTC à la société SCI Les Oliviers, a condamné la société XXL Atelier à garantir la société Lachand à hauteur de 75 % des condamnations de celle-ci, a condamné la société Lachand à garantir la société XXL Ateliers à hauteur de 25 % des condamnations de celle-ci, et a condamné les sociétés XXL Ateliers et Lachand à verser à la société SCI Les Oliviers respectivement 75% et 25% de la somme de 24 236,64 euros au titre des dépens.

Sur l'appel de la société Rhône Alpes Production :

2. Aux termes de l'article R. 811-2 du code de justice administrative : " (...) le délai d'appel est de deux mois. Il court contre toute partie à l'instance à compter du jour où la notification a été faite à cette partie dans les conditions prévues aux articles R. 751-3 à R. 751-4-1. ". Par ailleurs, aux termes de l'article 13 de l'ordonnance du 25 mars 2020 susvisé : " Lorsqu'une partie est représentée par un avocat, la notification prévue à l'article R. 751-3 du code de justice administrative est valablement accomplie par l'expédition de la décision à son mandataire ". Il ressort du dossier de première instance que le jugement attaqué a été valablement notifié au mandataire de la société Rhône-Alpes Production sur l'application télérecours, le 31 mai 2021. Par suite, les conclusions de la société Rhône-Alpes Production qui, en ce qu'elles portent sur des préjudices distincts de ceux qui font l'objet de la présente requête, s'analysent comme un appel principal, devaient être présentées dans le délai de deux mois expirant au 1er août 2021. N'ayant été enregistrées au greffe de la cour que le 30 novembre 2021, elles sont irrecevables et doivent être rejetées.

Sur le surplus des conclusions des parties :

En ce qui concerne la nature et le montant des travaux de reprise :

3. La société XXL Atelier conteste, non l'imputabilité des désordres, mais leur montant et la solidarité de la condamnation prononcée par le tribunal.

4. Les travaux de reprise comprennent une mission de maîtrise d'œuvre d'un montant de 2 000 euros HT, des frais d'installation de chantier d'un montant de 2 912,50 euros HT, des travaux de gros-œuvre d'un montant de 58 360,16 euros HT et de reconstruction des locaux d'un montant de 61 258,58 euros HT, soit un total de 124 531,24 euros HT ou 149 329,48 euros TTC, somme que le tribunal a alloué à la SCI Les Oliviers sur la base des devis recueillis lors des opérations d'expertise.

5. En premier lieu, contrairement à ce que soutient la société XXL, il résulte de l'instruction que les mentions des devis pour les travaux de gros œuvre ainsi que des travaux de reprise des dallages et des fissures ont fait l'objet d'une identification précise lors des opérations d'expertise s'agissant, notamment, des surfaces à traiter. Par ailleurs, alors que les travaux impliquent une intervention par le sous-sol du bâtiment avec conservation et réfection de sa structure par la reprise des fissures en pignons et façades, la société XXL Atelier n'évoque, à l'appui de sa critique, aucune technique alternative moins onéreuse, ni ne démontre, en se bornant à invoquer des coûts inférieurs, que les travaux indemnisés par le tribunal auraient été surévalués.

6. Par ailleurs, si les travaux de reprise nécessitent la réalisation de prestations qui n'étaient pas prévues par le marché initial et qui apportent à l'ouvrage une plus-value, celle-ci doit être déduite du montant de l'indemnisation due au maître d'ouvrage, même si la réalisation de ces prestations est le seul moyen de remédier aux désordres. Il résulte de l'instruction que, contrairement à ce que soutient la société XXL Atelier, les siphons au sol prévus par le poste " chape de finition sur le plancher créé " ne consistent pas en la création de douches italiennes mais en la reprise de la face supérieure de la dalle existante avant travaux, les cabines de douche, déjà

présentes en sous-sol avant les travaux, vont être réinstallées, les postes " menuiseries intérieures " et " pose de revêtement mural carrelage " correspondent à la réfection des équipements existants devant être démolis du fait des travaux envisagés et, enfin, s'agissant du poste " travaux de plomberie/sanitaire ", le chiffrage tient compte des appareils sanitaires déposés qui seront réemployés, notamment les trois cumulus électriques, seuls les bacs douches et les toilettes " à la turque " étant remplacés par des sanitaires neufs. Dans ces conditions, la société requérante n'est pas fondée à soutenir que les travaux de reprise des surfaces intérieures apporteraient une plus-value à l'immeuble par la mise en place de nouveaux équipements.

7. Dans ces conditions, les conclusions de la société XXL Atelier tendant à la réduction du montant des travaux de reprise, eu égard à leur consistance, doivent donc être rejetées.

8. En deuxième lieu, alors que la vétusté du bâtiment doit s'apprécier à la date de l'apparition des désordres, il résulte de l'instruction que les désordres en cause sont apparus six ans après la réception de l'ouvrage. Compte tenu de la diversité des parties de l'immeuble atteintes par les désordres, notamment le gros œuvre, il convient de fixer le coefficient de vétusté à hauteur de 10% et de l'appliquer uniquement aux travaux de gros œuvre et intérieurs. Par suite et après application de ce coefficient, le montant des indemnités que la société XXL Atelier a été condamnée à payer à la société SCI Les Oliviers doit être ramené de 124 531,24 euros HT à 112 078,11 euros HT.

En ce qui concerne l'indemnisation de frais exposés pour les relevés topographiques et les sondages à la pelle mécanique :

9. La société SCI Les Oliviers demande, par voie d'appel incident et provoqué, la condamnation solidaire des sociétés XXL Atelier et Lachand sur le terrain de la décennale, à lui verser la somme de 3 708 euros TTC correspondant à des frais qu'elle aurait exposés lors des opérations d'expertise. Il résulte de l'instruction que le fondement de ses prétentions résulte de deux factures émises respectivement par les sociétés CAP géomètre et Sarl maçonnerie Di Sotto et adressées à la société Rhône-Alpes Production. Alors qu'il n'est pas établi que la société SCI Les Oliviers ait acquitté ces factures, ni, en outre, qu'elles n'aient pas été déjà prises en compte dans les frais d'expertise, ces conclusions ne peuvent qu'être rejetées.

En ce qui concerne la TVA :

10. Le montant du préjudice dont le maître d'ouvrage est fondé à demander la réparation aux constructeurs à raison des désordres affectant l'immeuble qu'ils ont réalisé correspond aux frais qu'il doit engager pour les travaux de réfection. Ces frais qui couvrent le coût des travaux comprennent, en règle générale, la TVA, élément indissociable de ce coût, lorsque cette taxe grève les travaux. Toutefois, le montant de l'indemnisation doit, lorsque la victime relève d'un régime fiscal qui lui permet normalement de déduire tout ou partie de cette taxe de celle qu'elle a perçue à raison de ses propres opérations, être diminué du montant de la taxe ainsi déductible ou remboursable. En ce cas, il appartient à la victime, à laquelle incombe la charge d'apporter tous les éléments de nature à déterminer avec exactitude le montant de son préjudice, d'établir, le cas échéant, à la date d'évaluation de ce préjudice, qu'elle n'est pas assujettie à la taxe, notamment lorsque la condamnation se rapporte à une activité ne relevant pas de l'article 256 B du code général des impôts.

11. Or, aux termes de l'article 261 D de ce code : " Sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée : (...) 2° Les locations (...) de locaux nus (...) toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque les locations constituent pour le bailleur un moyen de poursuivre, sous une autre forme, l'exploitation d'un actif commercial ou d'accroître ses débouchés ou lorsque le bailleur participe aux résultats de l'entreprise locataire (...) ".

12. En se bornant à affirmer qu'elle serait exonérée de la TVA au titre des locations de locaux nus, en application de cette disposition sans en justifier, alors même qu'une mesure d'instruction lui a été adressée en ce sens, la société SCI Les Oliviers, dont il résulte de l'instruction qu'elle a opté dans son contrat de bail la liant auparavant à la collectivité à l'assujettissement à la TVA, n'établit pas, alors qu'elle en a seule la possibilité, qu'elle ne serait pas assujettie à cette taxe. Partant, les condamnations dont elle est bénéficiaire doivent être prononcées hors taxe.

13. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la condamnation de 149 329,48 euros TTC prononcée au profit de la société Les Oliviers doit être ramenée à la somme de 112 078,11 euros HT.

Sur les appels en garantie :

14. Il résulte de l'instruction, notamment du rapport d'expertise, que les fissures des dallages et des murs ainsi que le soulèvement des dalles proviennent de la mauvaise qualité du remblai soumis au gonflement provoqué par les crues importantes du Giers.

15. La société XXL Atelier, cotraitante du groupement de maîtrise d'œuvre chargé de rédiger les marchés de travaux et d'en diriger l'exécution, devait s'assurer que les ouvrages à réaliser respectent les préconisations des études préalables et contrôler la conformité de l'exécution de l'ouvrage aux règles de l'art. En ne contrôlant pas la conformité de la composition du remblai mis en œuvre sous le bâtiment agrandi aux exigences de l'étude géotechnique et se bornant à prescrire, dans le CCTP du lot n° 3, que le titulaire du gros œuvre devrait réemployer pour remblai les matériaux tout venants extraits des terrassements, sans s'assurer de leur propriété à servir d'assise au bâtiment, la société XXL Atelier a commis une faute ayant concouru pour une part prépondérante aux désordres. En se bornant à soutenir que l'exécutant du lot " gros œuvre ", la société Lachand n'a émis aucune réserve sur la qualité du remblai alors qu'il lui était imposé de l'utiliser, la société XXL Atelier ne démontre pas qu'une part de faute plus importante que celle retenue par le tribunal devrait être attribuée à l'entreprise de travaux. Dans ces conditions, la société XXL Atelier n'est pas fondée à soutenir que c'est

à tort que le tribunal a fixé sa quote-part de responsabilité à 75%. En conséquence, il convient de rejeter les conclusions de la société XXL Atelier tendant à ce que la société Lachand la garantisse à hauteur de 80 % des condamnations prononcées contre elle ainsi que celles tendant à ce qu'elle se limite à garantir cette même société à hauteur de 20 % des condamnations prononcées contre celle-ci.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

16. Il n'y a pas lieu dans les circonstances de l'espèce de faire droit aux conclusions des parties présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DÉCIDE :

Article 1er : La condamnation prononcée au profit de la société Les Oliviers doit être ramenée de la somme de 149 329,48 euros TTC à la somme de 112 078,11 euros HT.

Article 2 : Le jugement du tribunal administratif de Lyon n° 1704215 du 27 mai 2021 est réformé en ce qu'il a de contraire à l'article 1er du présent arrêt.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à la société XXL Atelier, à la société Lachand, à la SCI Les Oliviers et à la société Rhône Alpes Production.

Délibéré après l'audience du 4 mai 2023 à laquelle siégeaient :

M. Philippe Arbaretaz, président

Mme Aline Evrard, présidente-asseesseur,

Mme Christine Psilakis, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 25 mai 2023.

La rapporteure,

Christine Psilakis

Le président,

Philippe Arbaretaz

La greffière,

Marie-Thérèse Pillet

La République mande et ordonne au le ministre de la transition écologique et de de la cohésion des territoires, en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition,

Le greffier,

2

N° 21LY02540

Analyse

▼ Titrages et résumés

CETAT39-06 Marchés et contrats administratifs. - Rapports entre l'architecte, l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage.