

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 22 JUIN 2023**Extrait du registre des délibérations**
République Française**N°DEL_2023_075****PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL - LOTS 1 ET 9 - TRAVAUX DE
REHABILITATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX ESPACE LUMIERE A CHATOU**

L'an deux mille vingt trois, le vingt deux juin à 20 h 30

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par le Maire, le 16 juin 2023, s'est assemblé dans l'Auditorium du Conservatoire, 85 boulevard de la République, sous la présidence de Monsieur Eric DUMOULIN .

Présents :

Eric DUMOULIN, Michèle GRELLIER, Pascal PONTY, Malika BARRY, Paul MARSAL, Inès de MARCILLAC, Pierre ARRIVETZ, Virginie MINART-GIVERNE, Vincent GRZECZKOWICZ, Véronique FABIEN-SOULE, François SCHMITT, Véronique CHANTEGRELET, Nicole CABLAN-GUEROULT, Emmanuel LOEVENBRUCK, Dominique BAUD, Pascale PATAT, Cécile DELAUNAY, Jean-Baptiste GODILLON, Laurence BOUDER, Arménio SANTOS, Levon MINASSIAN, Sandrine COMBASTEIL, Christelle HANNEBELLE, Laurent LEFEVRE, Sophie LEFEBURE, Arnaud BEAUVOIR, Aymeric TONNEAU, Pierre GUILLET, Béatrice BELLINI, José TOMAS, Yves ENGLER, Edith MOLDOVAN, Franck PACQUET

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Laurence GNEMMI à Jean-Baptiste GODILLON, Olivier LASSAL à Véronique FABIEN-SOULE, Laurent MALOCHET à Véronique CHANTEGRELET, Véronique LIGNIER à Michèle GRELLIER, Jean-Manuel PARANHOS à Inès de MARCILLAC, Nathalie MOULIN à Laurent LEFEVRE

Secrétaire :

Pascal PONTY

Les 33 membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

NOTE DE SYNTHESE

Par un acte d'engagement notifié le 23 juillet 2018, la Commune de Chatou a confié à la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT, Établissement EC Yvelines, le lot n°1 « Curage/Démolition/Gros Œuvre/Étanchéité », de l'opération de réhabilitation d'un immeuble de bureaux à l'Espace Lumière à Chatou. Le montant contractuel initial était de 633.181 € HT, pour un délai global de 12 mois (préparation de travaux incluse).

L'OS n°1 de commencement d'exécution a été notifié en date du 23 juillet 2018, pour un démarrage de la préparation des travaux d'exécution au 6 août 2018 et de démarrage des travaux le 3 septembre 2018, le délai étant celui de « l'article 2-4 de l'Acte d'engagement », soit 12 mois pour une réception prévisionnelle le 5 août 2019.

Par un acte d'engagement notifié le 6 août 2018, la Commune de Chatou a confié à la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT, Établissement EC Yvelines, le lot n°9 – Menuiserie agencement/faux plancher, pour un montant de 181.342 € HT.

L'OS n°1 de commencement de la préparation des travaux pour le lot 9 a été notifié le 6 août 2018 et la date de démarrage des travaux a été fixée au 12 mars 2019.

Ces travaux d'aménagement ont été réalisés sous la maîtrise d'œuvre du Cabinet SLA Architecture qui avait une mission complète avec VISA et OPC.

Plusieurs « Ordres de service Travaux » ont été notifiés en cours d'exécution des travaux. Par ailleurs, 5 avenants, reprenant les travaux des ordres de service, ont été conclus :

1) Pour le lot n°1 :

- Avenant n°1 d'un montant de 42.047,35 € HT
- Avenant n°2 d'un montant de 166.519,19 € HT
- Avenant n°3 d'un montant de 14.543,40 € HT
- Avenant n°4 d'un montant de 104.752,90 € HT
- Avenant n°5 d'un montant de -3.279,51 € HT.

2) Pour le lot 9 :

Un avenant a été conclu pour un montant de 9.704,89 € HT.

Pour les lots n°1 et n°9, plusieurs ordres de service de modification de planning (sans modification de la date de fin de chantier) ont été notifiés à la société EIFFAGE.

Pour les deux lots, la visite préalable aux opérations préalables à la réception a eu lieu le 26 juillet 2019. Un compte-rendu a été adressé à la société EIFFAGE listant les travaux à finaliser pour le 5 août 2019.

Le 5 août 2019, le procès-verbal des opérations préalables à la réception (EXE 4) a été signé par la société EIFFAGE avec la liste des réserves.

Le 8 août 2019, un courrier a été adressé à la société EIFFAGE afin de lui transmettre un formulaire EXE 7 de non-réception des travaux et les mettant en demeure de réaliser les travaux avant le 30 août 2019 (cette mise en demeure ne valait pas prolongation du délai contractuel).

Le 3 septembre 2019, un nouveau courrier a été adressé à la société EIFFAGE afin de lui transmettre un nouveau formulaire EXE 7 de non-réception des travaux et les mettant en demeure de réaliser les travaux avant le 20 septembre 2019 (cette mise en demeure ne valait pas prolongation du délai contractuel).

Le 20 septembre 2019, le Maître d'œuvre a constaté que les travaux n'étaient pas entièrement réalisés et a préconisé la réception du bâtiment avec réserves.

Le 1^{er} octobre 2019, un courrier a été adressé à la société EIFFAGE pour transmission du formulaire EXE 6 de réception, et mise en demeure d'exécuter les travaux avant le 4 octobre 2019.

La réception de l'ensemble des travaux a été prononcée en retenant la date d'achèvement des travaux au 4 octobre 2019, suivant procès-verbal des opérations

préalables à la réception du 11 septembre 2019 (procès-verbal EXE 6 du 1^{er} octobre 2019, avec une date fixée pour lever les réserves au 4 octobre 2019), reçu le 2 octobre 2019 (pour les lots 1 et 9).

Pour le lot n°1, les réserves ont été levées le 27 février 2020 soit avec un retard de 93 jours.

Pour le lot n°9, les réserves ont été levées le 9 décembre 2019 soit avec un retard de 37 jours.

La société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT a adressé le 2 juillet 2020 :

- son projet de décompte final du lot 1 pour un montant de 1.139.177,24 € HT soit 1.367.012,69 € TTC comprenant une demande d'indemnité complémentaire de 158.640,00 € HT ;
- son projet de décompte final du lot 9 pour un montant de 199.940,50 € HT soit 239.928,67 € TTC comprenant une demande d'indemnité complémentaire de 3.885,88 € HT.

La maîtrise d'ouvrage a notifié :

- le 4 août 2020 le décompte général du lot 9 rejetant les demandes d'EIFFAGE CONSTRUCTION YVELINES et intégrant des pénalités à hauteur de 32.400,00 € ;
- le 23 septembre 2020 le décompte général du lot 1 rejetant les demandes d'EIFFAGE CONSTRUCTION YVELINES et intégrant des pénalités à hauteur de 230.355,00 €.

La société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT a contesté les décomptes généraux de la maîtrise d'ouvrage en faisant part de ses réserves pour contester l'application de pénalités de retard, et le refus de prise en compte de ses demandes complémentaires par courrier du 13 août 2020, s'agissant du lot 9, et par courrier en date du 19 octobre 2020, s'agissant du lot 1.

Par un courrier en date du 29 septembre 2020, la Commune de CHATOU a donc invité la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT afin qu'une solution amiable soit trouvée.

Une réunion a eu lieu en date du 23 octobre 2020 lors de laquelle chacune des Parties est restée sur ses positions.

Le 13 novembre 2020, la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT a reçu la décision du Maître d'ouvrage de refuser la proposition qu'elle avait faite lors de la réunion du 23 octobre, consistant à ce que cette dernière renonce aux demandes formulées dans le cadre de son mémoire en réclamation et à ce que la Ville renonce aux pénalités appliquées, en raison du déséquilibre des concessions réciproques de chaque partie.

La société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT a donc saisi le Comité consultatif interdépartemental du règlement amiable des litiges en matière de marchés publics de Versailles afin d'obtenir son avis sur sa réclamation.

Le Comité consultatif interdépartemental du règlement amiable a considéré, le 8 novembre 2022, que :

« Article 1er : La ville devrait renoncer aux 262 755 € de pénalités en contrepartie de l'abandon de la demande de règlement complémentaire de 162 526,75 € HT formulée par la société ECY.

Article 2 : Il appartiendra à la Ville de régler le solde du projet de décompte final, hors demande de règlement complémentaire, présenté par ECY, assorti des intérêts

moratoires de droit. »

La société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT et la Commune de Chatou ont alors engagé des pourparlers afin de rechercher une solution amiable et transactionnelle pour mettre un terme au litige qui les oppose.

Plusieurs considérations ont incité les Parties à ce rapprochement :

- d'une part, le souci de ne pas poursuivre des débats contentieux générant des frais d'avocats et dont l'issue définitive est éloignée et aléatoire ;
- d'autre part, en droit, il a été tenu compte de :
 - 1) la confirmation par la jurisprudence de la possibilité de rechercher une issue transactionnelle à un litige à tout stade de la procédure contentieuse engagée (CE, 11 juillet 2008, Société Krupp Hazemag, n°287354) ;
 - 2) la jurisprudence invitant l'acheteur public à faire une application raisonnée des pénalités ;
 - 3) l'incitation gouvernementale à un recours à la transaction dans le cadre des litiges portant sur l'exécution des contrats publics (Circulaire du 7 septembre 2009 relative au recours à la transaction pour la prévention et le règlement des litiges portant sur l'exécution des contrats de la commande publique, NOR : ECEM0917498C).

Ainsi, le Protocole a pour objet de mettre fin, par voie de transaction telle que prévue aux articles 2044 et suivants du code civil, au litige opposant les Parties au titre de l'établissement du Décompte Général et Définitif dans le cadre du lot n°1 « Curage/Démolition/Gros Œuvre/Étanchéité », et du lot n°9 - Menuiserie agencement/faux plancher de l'opération de réhabilitation d'un immeuble de bureaux à l'Espace Lumière à Chatou.

Il en ressort les éléments suivants :

1- Engagements réciproques des parties

L'ensemble des concessions ci-après exposées forment un tout indivisible et ont été fixées d'un commun accord entre les parties de façon transactionnelle, forfaitaire et définitive.

Les Parties s'interdisent, en conséquence, mutuellement d'émettre une quelconque réclamation à ce sujet.

Le présent protocole met ainsi définitivement fin et irrévocablement au litige défini en préambule.

a. Engagements de la Commune de CHATOU

Afin de mettre fin au litige l'opposant à la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT et sous réserve de la bonne exécution de ces engagements par cette dernière, la Commune de CHATOU s'engage à :

- abandonner les pénalités suivantes appliquées à la société titulaire à savoir les pénalités de retard pour non-respect du délai global d'exécution, les pénalités de retard dans la levée des réserves, les pénalités pour non-remise des documents techniques et pour repliement des installations de chantier et de remise en état des lieux, à l'exception des pénalités pour non-déclaration de sous-traitance,
- verser à la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT une somme de 36.752,08 euros HT soit 47.716,53 euros TTC au titre du lot n°1, somme à laquelle il faut déduire les deux pénalités non contestées par EIFFAGE d'un montant de 15.000 euros et 8.000 euros.

- verser à la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT une somme de 50.911,43 euros HT soit 65.528,17 euros TTC au titre du lot n°9.

Le solde du décompte général et définitif du lot n°1 est donc de 24.716,53€ TTC.

Le solde du décompte général et définitif du lot n°9 est donc de 65.528,17 euros TTC.

Par ailleurs, la Commune de Chatou s'engage demander à la Trésorerie de Houilles de libérer la retenue de garantie du lot 9, d'un montant de 7 180,56€ et à donner mainlevée des cautions remises en remplacement des RG pour le lot 1, n°CDN000627410 et CDN000702137.

b. Engagements de la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT

Afin de mettre fin au litige l'opposant à la Commune de CHATOU et sous réserve de la bonne exécution de ces engagements par cette dernière, la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT s'engage à :

- abandonner toute demande (et notamment sa demande indemnitaires à hauteur de 162.526,69 euros HT) réclamation, contestation ou action en justice relatif au litige exposé en préambule,
- ne pas contester les pénalités forfaitaires d'un montant de 15.000 euros appliquées pour non-déclaration de sous-traitance dans le cadre du lot n°1 et d'un montant de 8.000 euros appliquée pour non-respect du délai de levée des réserves dans le cadre des lots n°1 et 9.

Des intérêts moratoires s'appliquent en conséquence sur la somme de 90.244,70€ TTC, et sur la somme de 7 180,56€ pour la retenue de garantie qui devait être restituée un an après réception. Les intérêts moratoires seront payés par la Commune de Chatou à la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT simultanément au paiement de la somme mentionnée à l'Article 1.

En conclusion, le bilan financier est le suivant (hors application des intérêts moratoires dont le montant sera arrêté au jour du paiement des décomptes) :

1) Sommes dues à la société EIFFAGE au titre de la réalisation des travaux :

- 36.752,08 euros HT soit 47.716,53 euros TTC au titre du lot n°1
- 50.911,43 euros HT soit 65.528,17 euros TTC au titre du lot n°9

soit un total de 87 663,51 € HT soit 113 244,70 € TTC

2) Pénalités forfaitaires d'un montant de 15.000 euros appliquées pour non-déclaration de sous-traitance dans le cadre du lot n°1 et d'un montant de 8.000 euros appliquée pour non-respect du délai de levée des réserves dans le cadre des lots n°1 et 9 soit un total de 23 000 €.

Le solde pour les deux lots en faveur de la société EIFFAGE est donc de 90 244,70 € TTC.

Les Parties admettent que la transaction n'emporte aucune reconnaissance de responsabilité de part et d'autre et n'est d'aucune incidence sur les garanties légales affectant les ouvrages.

DELIBERATION

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles 2044 et suivants du Code civil,

Vu la Circulaire du Premier Ministre en date du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits,

Vu le marché de travaux relatif à la réhabilitation d'un immeuble de bureaux Espace Lumière à Chatou – lot n°1 « Curage/Démolition/Gros Œuvre/Étanchéité » conclu avec la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT, Établissement EC Yvelines et notifié le 23 juillet 2018,

Vu le marché de travaux relatif à la réhabilitation d'un immeuble de bureaux Espace Lumière à Chatou – lot n°9 « Menuiserie agencement/faux plancher » conclu avec la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT, Établissement EC Yvelines et notifié le 6 août 2018,

Vu l'information transmise aux membres de la commission Affaires Générales et Commande Publique,

Considérant, au vu des éléments exposés ci-dessus, qu'il est nécessaire de signer un protocole d'accord transactionnel avec la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT, Établissement EC Yvelines afin de mettre fin au litige les opposant à la Ville de Chatou.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

DÉCIDE :

- d'approuver le protocole d'accord transactionnel avec la société EIFFAGE CONSTRUCTION HABITAT, Établissement EC Yvelines dans le cadre du marché de travaux de réhabilitation d'un immeuble de bureaux Espace Lumière à Chatou (lots n°1 et 9)

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit protocole et tout document afférent.

A L'UNANIMITÉ,

Publiée le : 23/06/2023