

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE CERGY-PONTOISE**

**N°1410920**

---

COMMUNE DE L'ISLE-ADAM

---

Mme Costa  
Rapporteure

---

M. Clot  
Rapporteur public

---

Audience du 15 septembre 2016  
Lecture du 29 septembre 2016

---

PCJA : 39-06-01-04-03  
Code publication : C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif  
de Cergy-Pontoise

(3<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 10 novembre 2014 et le 29 septembre 2015, la commune de l'Isle-Adam, représentée par MeG..., demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) de condamner solidairement les sociétés Arcalia, Synopsis, ICOBAT et Eric Bouchard architecte à lui payer la somme totale de 99 434 euros, assortie des intérêts au taux légal, en réparation des préjudices qu'elle estime avoir subis du fait des désordres affectant le château Conti dont elle est propriétaire ;

2°) de mettre à la charge solidaire des sociétés Arcalia, Synopsis, ICOBAT et Eric Bouchard la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle est fondée à rechercher la responsabilité des sociétés Arcalia, Synopsis, ICOBAT et Eric Bouchard architecte sur le fondement de la garantie décennale des constructeurs pour les désordres ayant affecté le château Conti dont elle est propriétaire ;
- il convient de réparer les préjudices matériels qu'elle a subis.

Par un mémoire en défense, enregistré le 4 mars 2015, la société Eric Bouchard architecte, représentée par MeF..., conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre

subsidaire, à ce que le montant des condamnations prononcées n'excède pas la somme de 84 604 euros et, à titre infiniment subsidiaire, à la condamnation des sociétés Arcalia, Synopsis et ICOBAT à la garantir de toutes condamnations. Elle sollicite, en outre, qu'il soit mis à la charge de la commune de l'Isle-Adam la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- aucun des moyens soulevés n'est fondé ;
- les sociétés Arcalia, Synopsis et ICOBAT ont commis des fautes de nature à engager leur responsabilité.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 27 avril 2015 et le 25 août 2016, la société SOD.I.A, venant aux droits de la société Arcalia, représentée par MeA..., conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la commune de l'Isle-Adam la somme de 6 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- aucun des moyens soulevés n'est fondé ;
- elle ne saurait être assimilée à un constructeur au sens des articles 1792 et suivants du code civil ;
- elle n'a commis aucune faute dans l'exécution de sa mission.

Par un mémoire en défense, enregistré le 11 juin 2015, la société Synopsis, représentée par MeH..., conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, à ce que le montant des condamnations prononcées à son encontre n'excède pas la somme de 5 289,50 euros, et à titre infiniment subsidiaire, au rejet de l'appel en garantie formé contre elle par la société Eric Bouchard architecte et à la condamnation des sociétés Eric Bouchard architecte et ICOBAT à la garantir de toutes condamnations. Elle sollicite, en outre, qu'il soit mis à la charge de la commune de l'Isle-Adam la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- aucun des moyens soulevés n'est fondé ;
- elle ne saurait être assimilée à un constructeur au sens des articles 1792 et suivants du code civil ;
- elle n'a commis aucune faute dans l'exécution de sa mission ;
- les sociétés ICOBAT et Eric Bouchard architecte ont commis des fautes de nature à engager leur responsabilité.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 23 juin 2015 et le 31 août 2016, la société ICOBAT, représentée par MeE..., conclut, à titre principal, au rejet de la requête et, à titre subsidiaire, à la réduction à de plus justes proportions des condamnations prononcées à son encontre et à la condamnation des sociétés Arcalia, Eric Bouchard architecte, Synopsis, Coprom et Prodesign et de la commune de l'Isle-Adam à la garantir de toutes condamnations. Elle sollicite, en outre, qu'il soit mis à la charge de la commune de l'Isle-Adam la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- aucun des moyens soulevés n'est fondé ;
- elle n'a commis aucune faute dans l'exécution de sa mission ;

- les sociétés Arcalia, Synopsis, Eric Bouchard architecte, Coprom et Prodesign de même que la commune de l'Isle-Adam ont commis des fautes de nature à engager leur responsabilité.

Par un mémoire en défense, enregistré le 25 juillet 2016, la SARL Coprom, représentée par MeD..., conclut au rejet de l'appel en garantie formé contre elle et à ce qu'il soit mis à la charge de la société ICOBAT une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le jugement était susceptible d'être fondé sur un moyen relevé d'office, tiré de l'incompétence de la juridiction administrative pour connaître des conclusions en appel en garantie dirigées contre la société Arcalia dans l'hypothèse où le tribunal ne reconnaîtrait pas à cette société la qualité de participant à l'exécution de travaux publics.

Par un mémoire en réponse au moyen relevé d'office, enregistré le 14 septembre 2016, la société Eric Bouchard architecte, représentée par meF..., persiste dans ses conclusions.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil ;
- le code des marchés publics ;
- 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 Mme Costa,
- les conclusions de M. Clot, rapporteur public,
- et les observations de MeG..., représentant la commune de l'Isle-Adam, et de Me Pichon, représentant la société Eric Bouchard architecte.

- Considérant que la commune de l'Isle-Adam a acquis la propriété du château Conti le 8 juillet 2005 ; qu'elle a confié à la société Arcalia, aux droits de laquelle vient la société SOD.I.A, une mission de diagnostic portant sur la présence d'insectes et de champignons xylophages dans le cadre de laquelle la société a remis un rapport le 13 juillet 2005 ; qu'au cours de l'année 2007, la commune a entrepris de réhabiliter ledit château ; que, dans le cadre de cette opération de réhabilitation, la mission de conducteur d'opération a été confiée à la société Synopsis ; que le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué à un groupement conjoint constitué par les sociétés ICOBAT, Eric Bouchard architecte et EGIS ; que le contrat de la société ICOBAT a été résilié le 29 septembre 2009 au moment où débutait le chantier ; qu'enfin, les sociétés Coprom et Prodesign ont été retenues pour l'exécution respectivement des lots n° 2 « gros œuvre » et n° 4 « menuiseries extérieures et intérieures » ; que la réception des ces deux lots est intervenue en septembre 2010 ; que, dans les mois qui ont suivi cette réception, d'importants dégâts ont été constatés sur les boiseries murales du

rez-de-chaussée et sur le parquet du premier étage ; que le 29 novembre 2011, la commune de l'Isle-Adam a obtenu du juge des référés du tribunal de grande instance de Pontoise la désignation d'un expert qui a déposé son rapport le 30 avril 2014 ; que, par la présente requête, la commune de l'Isle-Adam demande au tribunal la condamnation solidaire des sociétés Arcalia, Synopsis, ICOBAT et Eric Bouchard architecte à lui verser la somme totale de 99 434 euros en réparation des préjudices subis du fait de ces désordres ;

### **Sur la responsabilité décennale :**

En ce qui concerne la responsabilité des sociétés Synopsis, ICOBAT et Eric Bouchard architecte :

- Considérant qu'il résulte des principes qui régissent la responsabilité décennale des constructeurs que des désordres apparus dans le délai d'épreuve de dix ans, de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination dans un délai prévisible, engagent leur responsabilité ; que la responsabilité décennale peut être recherchée pour des éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage s'ils rendent celui-ci impropre à sa destination ; que le constructeur dont la responsabilité est recherchée sur ce fondement ne peut en être exonéré, outre les cas de force majeure et de faute du maître d'ouvrage, que lorsque, eu égard aux missions qui lui étaient confiées, il n'apparaît pas que les désordres lui soient en quelque manière imputables ;

- Considérant qu'il résulte de l'instruction que les désordres apparus sur certaines boiseries murales du rez-de-chaussée et sur une partie du parquet du premier étage sont dues à la prolifération d'un champignon lignivore de type mэрule ; que le développement de la mэрule dans ces parties du château a pour origine des infiltrations aussi bien dans le mur nord-est par une descente d'eaux pluviales et par les joints de façade insuffisamment étanches, que dans le plancher du premier étage en raison d'un défaut d'étanchéité du balcon et de l'ancien conduit de cheminée ; que si la mэрule était présente dans cet immeuble, qui est un ouvrage ancien, avant l'opération de rénovation, sa prolifération a été rendue possible par la forte humidité de la zone concernée, laquelle résulte d'une erreur de planification des travaux de réhabilitation et de manquements dans la conception et le suivi de ces travaux ; que de tels désordres, affectant un bâtiment constitué de structures intérieures en bois, sont de nature à compromettre la solidité du bâtiment et à le rendre impropre à sa destination ; que n'étant pas apparents à la date de réception de l'ouvrage, ces désordres, alors même qu'ils sont apparus dans le délai d'un an suivant la date de réception prévu pour la garantie de parfait achèvement, sont susceptibles d'engager la responsabilité décennale des constructeurs qui ont participé à la réalisation des travaux ;

- Considérant que les désordres évoqués au point précédent sont imputables à la société Synopsis, conducteur d'opération chargé d'une mission d'assistance au maître d'ouvrage, en raison d'une programmation des travaux inadaptée et d'une absence de préconisations suffisantes en matière d'étanchéisation du bâtiment ; qu'ils sont également imputables aux sociétés ICOBAT et Eric Bouchard architecte, membres du groupement de maîtrise d'œuvre, chargés, pour la première, d'une mission de suivi des diagnostics réalisés préalablement aux travaux de réhabilitation, et, pour la seconde, d'une mission de validation des diagnostics ainsi que de conception et de suivi desdits travaux ; que ces constructeurs étant liés à la commune par un contrat de louage d'ouvrage, ils sont responsables de plein droit envers le maître d'ouvrage des désordres résultant de la réalisation des travaux auxquels ils ont participé, dès lors qu'ils n'apportent pas la preuve que ces désordres seraient étrangers à leur intervention ;

- Considérant enfin que si la société ICOBAT se prévaut de la faute commise par la commune, maître d'ouvrage, en décidant de reporter les travaux de reprise de descente des eaux pluviales, elle n'établit pas avoir alerté la commune, au titre de son devoir de conseil, sur les conséquences d'un tel report ; qu'elle n'établit ainsi pas l'existence d'une faute du maître d'ouvrage qui exonérerait les constructeurs de leur responsabilité ;

En ce qui concerne la responsabilité de la société SOD.I.A venant aux droits de la société Arcalia :

- Considérant qu'aux termes de l'article 1710 du code civil : « *Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles* » ; qu'un prestataire ne peut être regardé comme un constructeur au sens des principes dont s'inspire l'article 1792 du même code et, en conséquence, n'être tenu à la garantie décennale s'appliquant à compter de la réception de l'ouvrage que si le contrat de louage portait sur la conception de l'ouvrage affecté de désordres ou la réalisation de travaux sur cet ouvrage ;

- Considérant qu'il est constant que la mission confiée à la société Arcalia, portait sur un constat visuel de l'état du gros œuvre sans démontage, ni sondage ; que la mission confiée à la société Arcalia, antérieure de deux ans à la conception des travaux de réhabilitation et de près de quatre ans au début du chantier, concernait l'état existant du château en dehors de toute opération de réhabilitation ; que cette mission n'ayant pas conduit la société Arcalia à participer à la conception ou à l'exécution des travaux de réhabilitation, le contrat de louage dont elle était titulaire n'avait pas pour objet la conception ou l'exécution de travaux sur l'ouvrage affecté des désordres litigieux ; qu'il suit de là que la société Arcalia n'a pas la qualité de constructeur et n'est pas débitrice de la garantie décennale à l'égard de la commune de l'Isle-Adam ;

### **Sur la réparation :**

En ce qui concerne les travaux de remise en état :

- Considérant que la commune de l'Isle-Adam demande l'indemnisation du coût de remise en état du bâtiment ; qu'il résulte de ce qui précède que la commune a droit à être indemnisée de l'ensemble des travaux nécessaires pour remédier aux désordres qui impliquent notamment la réalisation de travaux de dépose et de traitement antifongique et de travaux d'étanchéisation de la façade ; qu'il n'y a pas lieu d'y inclure les travaux d'étanchéisation du balcon, dont le remboursement n'est au demeurant pas demandé, qui apportent une amélioration à l'ouvrage et qui correspondent à des dépenses que le maître d'ouvrage aurait dû exposer pour obtenir la livraison d'un bâtiment conforme aux règles de l'art ; que le montant de ces travaux a été estimé par l'expert judiciaire à la somme de 81 255 euros TTC ; que, dès lors, il y a lieu de retenir la somme de 81 255 euros, laquelle correspond aux travaux strictement nécessaires pour remédier aux désordres ; qu'à ce montant s'ajoute la somme de 2 963 euros TTC correspondant au coût de la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé ;

En ce qui concerne les frais liés à la recherche des désordres :

- Considérant, d'une part, qu'il résulte de l'instruction, notamment du rapport d'expertise judiciaire, que la recherche de l'origine des désordres a entraîné des frais liés à la

réalisation d'études diligentées par le maître de l'ouvrage pour un montant total de 6 937 euros TTC ;

- Considérant, d'autre part, qu'il n'est pas contesté que les frais et honoraires, d'un montant de 8 279 euros TTC, de l'expertise judiciaire ordonnée par le tribunal de grande instance de Pontoise ont été supportés par la commune de l'Isle-Adam ; que cette expertise, produite au dossier, a été utile à cette dernière tant pour apprécier les circonstances de la survenue du dommage que pour déterminer le montant du préjudice subi ;

- Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que les sociétés Synopsis, ICOBAT et Eric Bouchard architecte doivent être condamnées solidairement à verser à la commune de l'Isle-Adam une somme de 99 434 euros TTC ; qu'en application des articles 1153 et 1154 du code civil, cette condamnation portera intérêts à compter du 10 novembre 2014, date d'enregistrement de la requête au greffe du tribunal ;

### **Sur les appels en garantie :**

- Considérant que le recours entre constructeurs, non contractuellement liés, ne peut avoir qu'un fondement quasi-délictuel et que, coauteurs d'un même dommage, ces constructeurs ne sont tenus entre eux que pour la part déterminée à proportion du degré de gravité des fautes respectives qu'ils ont personnellement commises ; qu'il y a lieu, en conséquence, de prononcer des condamnations divisées à l'égard de chacun des constructeurs ;

- Considérant que la société Synopsis appelle en garantie les sociétés Eric Bouchard architecte et ICOBAT ; que la société Eric Bouchard architecte appelle en garantie la société Arcalia, la société Synopsis et la société ICOBAT ; que la société ICOBAT appelle en garantie la société Arcalia, la société Eric Bouchard architecte, la société Synopsis, la société Coprom, la société Prodesign et la commune de l'Isle-Adam ;

- Considérant, en premier lieu, que la compétence de la juridiction administrative s'étend aux seuls litiges nés de l'exécution d'un marché de travaux publics et opposant des participants à l'exécution de ces travaux ; qu'ainsi qu'il a été dit au point 7, la mission confiée à la société Arcalia ne l'a pas conduite à participer à la conception ou à l'exécution des travaux ; que la circonstance que le diagnostic réalisé par la société Arcalia ait été annexé au dossier de consultation et aux marchés conclus par la commune avec les différents intervenants ne peut suffire à faire regarder la société Arcalia comme participant à l'opération de travaux publics en cause ; que, par suite, les conclusions d'appel en garantie présentées par la société ICOBAT et la société Eric Bouchard architecte doivent être rejetées comme portées devant une juridiction incompétente pour en connaître ;

- Considérant, en deuxième lieu, qu'il résulte de l'instruction que les désordres affectant les boiseries du rez-de-chaussée et une partie des parquets du premier étage sont essentiellement liés à une programmation des travaux inadaptée et à une absence de préconisations suffisantes en matière d'étanchéisation du bâtiment conduisant à la réalisation des nouvelles boiseries et des doublages avant la mise hors d'eau totale du bâtiment et à l'absence d'étanchéisation du balcon du premier étage ; que ces carences sont imputables à la société Synopsis en sa qualité de conducteur d'opération ; que, par ailleurs, le défaut de conception et de suivi des travaux, y compris s'agissant de la validation des diagnostics, est imputable principalement à la société Eric Bouchard architecte et accessoirement à la société ICOBAT qui était chargée d'une mission de suivi des diagnostics jusqu'à la résiliation du marché la liant à la commune de l'Isle-Adam, le 29 septembre 2009 ; qu'en revanche, les

désordres ne résultent pas d'un manquement aux règles de l'art dans la réalisation des travaux qui serait imputable aux sociétés Coprom et Prodesign ; qu'ainsi, la part de responsabilité revenant à la société Synopsis, à la société Eric Bouchard architecte et à la société ICOBAT doit être fixée, respectivement à 50 %, 35 % et 15 % ;

- Considérant, en troisième lieu, que les conclusions d'appel en garantie présentées par la société ICOBAT ne peuvent être accueillies en tant qu'elles sont dirigées contre la commune de l'Isle-Adam dès lors que celle-ci, envers laquelle est engagée la garantie décennale des constructeurs, ne peut être tenue de garantir un constructeur au titre d'une condamnation prononcée sur ce terrain ;

- Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les sociétés Synopsis et Eric Bouchard architecte garantiront la société ICOBAT à hauteur respectivement de 50 % et 35 % du montant de leurs condamnations ; que la société Synopsis et la société ICOBAT garantiront la société Eric Bouchard architecte à hauteur respectivement de 50 % et 15 % du montant de leurs condamnations ; que la société Eric Bouchard architecte et la société ICOBAT garantiront la société Synopsis à hauteur respectivement de 35 % et 15 % du montant de leurs condamnations ;

#### **Sur les frais de l'instance :**

- Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* » ;

- Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des sociétés ICOBAT, Eric Bouchard et Synopsis les sommes de 800 euros, 1 000 euros et 2 000 euros respectivement à verser à la commune de l'Isle-Adam au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, ces mêmes dispositions font obstacle à ce qu'il soit mis à la charge de la commune de l'Isle-Adam, des sociétés Coprom, Prodesign et SOD.I.A, venant aux droits de la société Arcalia, qui ne sont pas, dans la présente instance, les parties perdantes, une somme sur le fondement de ces mêmes dispositions ; qu'enfin, il y a lieu de laisser à la charge de chacune des autres parties à l'instance les frais non compris dans les dépens qu'elles ont exposés ;

#### **DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup> : Les sociétés Synopsis, ICOBAT et Eric Bouchard architecte sont condamnées solidairement à verser à la commune de l'Isle-Adam la somme de 99 434 euros TTC.

Article 2 : La condamnation prononcée à l'article 1<sup>er</sup> portera intérêts au taux légal à compter du 10 novembre 2014.

Article 3 : La société Synopsis est condamnée à garantir la société ICOBAT et la société Eric Bouchard à hauteur de 50 % de la condamnation prononcée à l'article 1<sup>er</sup>.

Article 4 : La société Eric Bouchard architecte est condamnée à garantir la société ICOBAT et à la société Synopsis à hauteur de 35 % de la condamnation prononcée à l'article 1<sup>er</sup>.

Article 5 : La société ICOBAT est condamnée à garantir la société Synopsis et Eric Bouchard architecte à hauteur de 15 % de la condamnation prononcée à l'article 1<sup>er</sup>.

Article 6 : Les conclusions d'appel en garantie présentées par les sociétés ICOBAT et Eric Bouchard architecte à l'encontre de la société Arcalia sont rejetées.

Article 7 : Les conclusions d'appel en garantie présentées par la société ICOBAT à l'encontre des sociétés Coprom et Prodesign et de la commune de l'Isle-Adam sont rejetées.

Article 8 : Les sociétés ICOBAT, Eric Bouchard et Synopsis verseront à la commune de l'Isle-Adam les sommes de 800 euros, 1 000 euros et 2 000 euros respectivement, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 9 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 10 : Le présent jugement sera notifié à la commune de l'Isle-Adam, à la société SOD.I.A, à la société ICOBAT, à la société Synopsis, à la société Eric Bouchard architecte, à la société Coprom et à la société Prodesign.

Délibéré après l'audience du 15 septembre 2016, à laquelle siégeaient :

Mme Phémolant, présidente,  
Mme Costa, première conseillère,  
et Mme Balaesque, conseillère.

Lu en audience publique le 29 septembre 2016.