

Editorial

A noter plus particulièrement ce mois :

- La Cour de Cassation adopte la solution dégagée par le Conseil d'Etat dans son arrêt « SMIRGEOMES » concernant les recours en référé précontractuel.

Etude

Notre étude de ce mois porte sur l'intangibilité des prix du marché de travaux.

Sommaire :

- Le principe
 - Définition
 - Conditions du forfait
 - Prestations non décrites
 - Prestations mal décrites
 - Indifférence des quantités mise en œuvre
- Les exceptions
 - Travaux supplémentaires sur ordre de service régulier
 - Travaux supplémentaires sur ordre de service irrégulier
 - Travaux supplémentaires réalisés sans ordre de service
 - Faute du maître de l'ouvrage
 - Sujétions techniques d'exécution
 - Fait du prince et imprévision

[Accéder à l'étude](#)

Parutions



Pour tous ceux qui ont à gérer des opérations de construction : notre Guide pratique de la loi MOP et notre CCAG Travaux annoté sont en vente chez Eyrolles

Actualités

Réponses ministérielles

Commande publique

- Question écrite Sénat n°114 du 1er novembre 2012 - Réglementation des marchés publics et informatique
- Question écrite AN n°3068 du 30 octobre 2012 - Réglementation de la déclaration sans suite
- Question écrite Sénat n°1625 du 25 octobre 2012 - Marchés publics et offre comportant un prix approximatif
- Question écrite Sénat n°340 du 25 octobre 2012 - Candidature des groupements d'entreprises aux contrats de délégation de service public

Urbanisme

- Question écrite Sénat n°2737 du 1er novembre 2012 - Modification d'un plan local d'urbanisme
- Question écrite Sénat n°2296 du 1er novembre 2012 - Projet d'urbanisme et expropriation
- Question écrite Sénat n°1965 du 25 octobre 2012 - Affichage d'un permis de construire
- Question écrite AN n°5003 du 6 novembre 2012 - Réglementation relative à la suspension du délai de validité du permis de construire en cas de recours devant la juridiction administrative

- Question écrite Sénat n°2762 du 8 novembre 2012 - Plan local d'urbanisme et orientations d'aménagement et de programmation
- Question écrite AN n°1321 du 6 novembre 2012 - Réglementation relative aux modifications pouvant être apportées au projet de plan local d'urbanisme après enquête publique

Domaine

- Question écrite AN n°1780 du 30 octobre 2012 - Réalisation de la liaison fluviale Seine-Nord
- Question écrite Sénat n°1615 du 25 octobre 2012 - Vente de terrains communaux confiée à un agent immobilier

Textes

- Arrêté du 18 octobre 2012 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive

Jurisprudence

Maîtrise foncière

Vente d'immeubles

- Il ne peut être prévu, dans un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan, que le maître de l'ouvrage doit fournir une étude de sol. En outre, sauf stipulation expresse contraire dans les formes prescrites, le prix convenu dans le contrat inclut le coût des fondations nécessaires à l'implantation de l'ouvrage. Enfin, le solde du prix n'est dû au constructeur qu'à la levée de l'intégralité des réserves. Cour de cassation, 24 octobre 2012

Troubles de voisinage

- Une haie végétale d'une hauteur d'1,40m ne provoque pas une perte de vue sur la mer laquelle est toujours possible depuis la terrasse en position debout. Cour de cassation, 10 octobre 2012

Autorisations administratives

Documents d'urbanisme

- Si le nombre de logement que comporte une construction est au nombre des critères qui permettent de la caractériser comme " maison individuelle " cela ne signifie pas qu'une " maison individuelle " ne puisse comporter qu'une seule unité d'habitation. Conseil d'État, 12 novembre 2012

Passation des marchés

Concours

- L'analyse confiée à un cabinet spécialisé en économie du parti architectural et du coût du projet proposé par l'un des candidats au concours conduit à procéder à un nouvel examen de l'offre en cause, qui a la même nature et présente le même objet que celui que l'article 70 du code des marchés publics a entendu, pour assurer l'impartialité et la transparence de la procédure, réserver au jury. La décision d'attribution prise à la suite de cette analyse est entachée d'illégalité ainsi que la décision de rejet du recours gracieux formé par la société évincée. CAA Marseille, 12 novembre 2012

Contenu du DCE

- Aucun principe général, ni aucune disposition du code des marchés publics ne fait obligation à une collectivité publique de porter à la connaissance des candidats à l'attribution d'un marché public les éléments tarifaires pratiqués par l'ancien titulaire du marché. CAA Bordeaux, 30 octobre 2012

Régularité des offres

- Une commune peut, malgré l'importance de l'écart séparant le coût de deux offres, écarter une offre sans la déclarer anormalement basse, dès lors que rapportés aux unités d'œuvre les coûts unitaires n'apparaissent pas anormaux. CAA Paris, 23 octobre 2012

Jugement des offres

- Le rapport d'analyse des offres est entaché d'une erreur manifeste dans l'appréciation des offres respectives des candidats lorsque, après redressement des erreurs d'appréciation commises par l'administration, le résultat de l'appel d'offres aurait dû conduire à ce que le candidat évincé reçoive une note globale supérieure à celle des trois autres candidats. Ce

candidat est, par suite, fondé à soutenir qu'il a perdu une chance sérieuse d'emporter le marché. CAA Versailles, 18 octobre 2012

Contentieux de la passation

- Selon l'article 2 de l'ordonnance n° 2009-515 du 7 mai 2009 relative aux procédures de recours applicables aux contrats de la commande publique, les personnes habilitées à agir pour mettre fin aux manquements du pouvoir adjudicateur à ses obligations de publicité et de mise en concurrence sont celles susceptibles d'être lésées par de tels manquements ; qu'il appartient dès lors au juge des référés précontractuels de rechercher si l'entreprise qui le saisit se prévaut de manquements qui, eu égard à leur portée et au stade de la procédure auquel ils se rapportent, sont susceptibles de l'avoir lésée ou risquent de la léser, fût-ce de façon indirecte en avantageant une entreprise. Cour de cassation, 23 octobre 2012
- Tout concurrent évincé de la conclusion d'un contrat administratif est recevable à former devant le juge du contrat, dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité appropriées, un recours de pleine juridiction contestant la validité de ce contrat ou de certaines de ses clauses qui en sont divisibles, y compris si le contrat contesté est relatif à des travaux publics (recours « Tropic »). En revanche, à partir de la conclusion du contrat, un tel concurrent n'est plus recevable à présenter un recours pour excès de pouvoir dirigé contre les actes préalables qui sont détachables. La qualité de concurrent évincé est reconnue à tout requérant qui aurait eu intérêt à conclure le contrat, alors même qu'il n'aurait pas présenté sa candidature, qu'il n'aurait pas été admis à présenter une offre ou qu'il aurait présenté une offre inappropriée, irrégulière ou inacceptable. Toutefois, son recours, formé après conclusion du contrat et plus de deux mois après publication de l'avis d'attribution n'est donc, en tout état de cause, pas recevable. CAA Marseille, 12 novembre 2012

Exécution des marchés

Sous-traitance

- Le fait que l'entreprise n'ait travaillé qu'en atelier et n'ait exécuté aucune prestation sur le chantier ne suffit pas à exclure l'existence d'un contrat de sous-traitance, tandis que le maître de l'ouvrage peut être tenu, s'il connaît son existence, de mettre l'entrepreneur principal ou le sous-traitant en demeure de s'acquitter de leurs obligations. Cour de cassation, 7 novembre 2012

Réception

- Si la personne responsable du marché peut proposer à l'entreprise dont les travaux ne sont pas entièrement conformes aux spécifications du marché une réfaction sur le prix de ces travaux et la dispenser en conséquence de l'obligation d'effectuer les travaux destinés à réparer ces imperfections, elle n'y est pas tenue et peut choisir d'assortir la réception des travaux de réserves. L'intervention d'une réception avec réserves fait obstacle à l'application d'une réfaction sur les prix, dès lors que l'entreprise concernée est alors tenue d'effectuer les travaux qui sont la condition de la levée des réserves. Conseil d'État, 15 novembre 2012

Résiliation

- En application des dispositions de l'article 46 du CCAG, la résiliation prononcée pour un motif étranger à la cessation d'activités ou à la faute de l'entrepreneur ouvre droit pour celui-ci à l'indemnisation des pertes qu'il a subies et des gains dont il a été privé. La cause de la résiliation ne peut être imputée à l'entrepreneur lorsque le maître de l'ouvrage estime que l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France sur les échantillons d'enduits est incompatible avec les prescriptions techniques du CCTP et fait ainsi obstacle à l'exécution du marché. L'indemnité peut ainsi être fixée en incluant d'une part les frais engagés par l'entreprise antérieurement à la résiliation et, d'autre part, un taux de marge que la Cour estime à 10 % de la commande non réalisée. CAA LYON, 7 novembre 2012
- La résiliation d'un marché conclu par le département doit être autorisée par le conseil général ou, sur délégation de celui-ci, par la commission permanente, en l'absence, à la date de la résiliation litigieuse, de toute autre disposition permettant de déléguer cette compétence au président du conseil général. Par ailleurs, le pouvoir de résiliation, qui excède la gestion du contrat, n'entre pas dans les attributions que le maître de l'ouvrage peut déléguer. Ainsi, la résiliation notifiée par le maître d'ouvrage déléguée qui n'a, en outre, été précédée d'aucune délibération du conseil général ou, sur délégation de celui-ci, de sa commission permanente, n'a pas été prise par l'autorité compétente. Eu égard à l'incompétence qui entache ainsi la décision de résilier le contrat, le surcoût qui en résulte pour le département ne peut être mis à la charge de l'entreprise. Conseil d'État, 15 novembre 2012

Statut et responsabilité des constructeurs

Garantie des constructeurs

- Une terrasse située au niveau du premier étage de la maison constituant une extension de cet étage, accessible par une ouverture conçue à cet effet, fixée

dans le mur de la façade et reposant du côté opposé sur des fondations fait corps avec la maison vendue et constitue par suite un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil alors même qu'elle est de conception artisanales voire non conformes. Cour de cassation, 7 novembre 2012

Documents en ligne

Commande publique

- Ministère de l'Economie - DAJ - La cession de créances issues d'un marché public - Fiche technique - Octobre 2012
- Ministère de l'Economie - DAJ - La communication des documents administratifs en matière de commande publique - Fiche explicative - Mise à jour de novembre 2012
- Ministère de l'Economie - DAJ - La déclaration d'infructuosité - Fiche technique - Novembre 2012
- Ministère de l'Economie - DAJ - La déclaration sans suite - Fiche technique - Novembre 2012
- Ministère de l'Economie - DAJ - Les avances - Fiche technique - Novembre 2012
- Ministère de l'Economie - MAPP - Cristallisation des taux - Fiche explicative - Novembre 2012
- Ministère de l'Economie -MAPP - Modalités de mise en œuvre du cofinancement public d'un contrat de partenariat - Fiche explicative - Octobre 2012
- Conseil National de l'Ordre des Architectes - Guide de la commande publique de maîtrise d'œuvre – Mise à jour – Novembre 2012

Urbanisme - Construction

- Ministère de l'Ecologie - Modélisation urbaine : de la représentation au projet - Rapport - Septembre 2012

Nous demeurons attentifs à toutes suggestions.

Bertrand COUETTE