

►►► *voire mordre la poussière...*

Pascal Boulanger n'oublie pas non plus qu'il est aussi promoteur immobilier producteur de 200 logements par an. "Avec les 17 agences d'Abrinor, nous aurons une capacité plus forte de commercialisation. Elles s'ajouteront à nos réseaux extérieurs et aux huit agences Sigla, multipliant nos chances de vendre des programmes neufs."

Il faut encore ajouter que l'acquisition d'Abrinor – Debeunne permettra de désengorger les agences lilloises de Sigla d'une partie des 1 500 locations

annuelles installées sur le versant nord-ouest ou en périphérie de Lille dont elles assurent la gestion : "gain de temps, gain d'efficacité, désengorgement des agences", le compte est bon...

Au final, conclut Pascal Boulanger, "cette acquisition nous conforte énormément. Nous devenons un des leaders régionaux en nombre de transactions, derrière le Crédit agricole Nord de France, quelque part sur le podium avec Sergic."

Un secteur en pleine réorganisation. L'annonce de cette acquisition est la plus

récente illustration du mouvement de concentration qui touche depuis plusieurs années le secteur de la transaction immobilière.

Faut-il rappeler que depuis 2005, le Crédit agricole Nord de France a développé une politique visant à constituer un pôle immobilier qui le positionne comme un acteur régional de référence dans les activités du financement, de la promotion, de la transaction, de l'expertise en diagnostics, de la gestion et de l'administration de biens.

Confronté depuis plusieurs années à des performances opérationnelles en retrait sur

les métiers de la transaction et de la promotion, le pôle immobilier du CANF n'en finit pas d'afficher des contributions négatives au résultat consolidé du groupe qui ne peut s'en satisfaire. C'est ainsi qu'il a annoncé le 27 juillet, en présentant ses résultats au 30 juin 2015, que "le second semestre 2015 sera marqué par la réorganisation des réseaux immobiliers du Groupe CANF (Arcadim, Imm-Nord et MSI), qui seront fusionnés et adopteront la marque Square Habitat Crédit agricole pour un nouvel élan commercial". ■

DROIT

MARCHÉS PUBLICS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

L'impératif mémoire de réclamation



► Étienne COLSON,
avocat au barreau de Lille
(contact@colson-avocat.fr)

Architectes, bureaux d'études, bref ceux que l'on nomme maîtres d'œuvre dans les marchés de travaux publics, l'oublent parfois : les marchés publics les lient à l'Administration régissent jusqu'à leurs différends.

Le plus souvent, en effet, de tels contrats exigent d'eux l'envoi d'une réclamation à destination de la personne publique avant toute procédure judiciaire. L'omission de cette étape se paie, si

l'on ose dire, comptant. En son absence, saisir le juge est vain : la requête indemnitaire du maître d'œuvre est impitoyablement rejetée.

Une telle exigence se décèle pourtant aisément.

Deux cas se présentent. Soit le cahier des clauses

administratives générales des marchés publics de prestations intellectuelles (ci-après CCAG PI) issu de l'arrêté interministériel du 16 septembre 2009 figure expressément au nombre des pièces contractuelles. Son article 37 s'impose

alors, qui prévoit : "Tout différend entre le titulaire et le pouvoir adjudicateur (entendre l'Administration) doit faire l'objet, de la part du titulaire, d'une lettre de réclamation exposant les motifs de son désaccord et indiquant, le cas ►►►

►►► *échéant, le montant des sommes réclamées.*"

Soit, en l'absence de CCAG, une autre pièce du marché renferme un tel préalable. On le trouve fréquemment dans le cahier des clauses administratives particulières, voire dans toute autre pièce contractuelle (acte d'engagement, devis, etc.)

Avant de signer le marché que lui propose l'Administration, le maître d'œuvre gagnera donc à en mesurer chaque terme, et singulièrement ceux afférents aux "différends entre les parties".

Mais il y a plus. Car il ne suffit pas d'être conscient de l'obligation contractuelle d'un mémoire de réclamation.

Encore faut-il savoir ce que "réclamation" veut dire. L'ignorance, en la matière, se paie tout aussi cher : l'incomplétude d'une réclamation condamne la requête subséquente à un rejet certain.

Un récent arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon en atteste cruellement. Souhaitant contester le décompte du marché de maîtrise d'œuvre que l'Administration lui avait notifié, le mandataire d'un groupe-ment d'architectes crut s'y opposer valablement en lui

adressant un simple courrier. Dénué de toute précision à la fois sur les montants sollicités et les motifs de cette réclamation, ce document, de jurisprudence constante, ne pouvait être considéré comme une réclamation.

Les juges lyonnais ne s'y trompèrent pas qui, sur ce motif, n'accédèrent pas à la demande indemnitaire (de 227 923,19 €...) des maîtres d'œuvre (CAA Lyon, 30 avril 2015, n°14LY01007). C'est que, faut-il le rappeler, l'existence d'un mémoire en réclamation requiert d'incalculables éléments : une motivation en fait (ce qui s'est passé, notamment une demande de prestations supplémentaires), une motivation en droit (en se référant aux dispositions du contrat qui fondent la réclamation), l'indication précise du montant des sommes dont on revendique le paiement et, bien entendu, les justifications nécessaires à l'établissement de la demande (courriers, comptes rendus de chantiers...).

En outre, aucun chef de préjudice ne devra y être négligé car l'auteur de la réclamation est lié par ce qui est sollicité dans son mémoire.

Toute autre demande formulée dans sa requête

ultérieure devant le juge administratif sera repoussée. L'intérêt de l'arrêt de la Cour précitée ne s'arrête pas là. On en retient encore ceci. D'une part, l'absence de réclamation préalable à l'introduction d'un recours devant le juge administratif n'est pas régularisable.

En l'occurrence, après avoir saisi le tribunal administratif, le maître d'œuvre avait envoyé au pouvoir adjudicateur un véritable mémoire de réclamation.

En pure perte, semble lui rétorquer le juge.

À ses yeux, en effet, une telle exigence ne revêt d'intérêt qu'à la condition impérative d'avoir été satisfaite avant toute saisine du juge...

D'autre part, la Cour se montre particulièrement rigoureuse quant au contenu de la réclamation. En l'espèce, le CCAG PI applicable n'était pas celui de 2009, mais son devancier daté de 1978.

Or, à la lettre, ce dernier ne disait rien du contenu précis d'une réclamation portée par le maître d'œuvre.

Ses articles 12.32 et 40.1 se bornaient, en effet, à imposer l'envoi d'un "mémoire de réclamation (devant) être remis à la personne responsable du

marché (...) dans un délai quarante-cinq jours à compter de la notification du décompte". Une telle circonstance, pensait-on, aurait pu conduire le juge à quelque indulgence. La Cour s'y refuse.

En dépit du silence des articles précités quant à la forme et au contenu de la réclamation, cette dernière, estime la Cour, doit être motivée d'importance.

En regard, l'article 37 du CCAG de 2009 est autrement plus exigeant.

Les motifs du désaccord et, quand elles sont sollicitées – ce qui sera presque toujours le cas, car c'est la raison d'être d'une réclamation –, le montant des sommes réclamées devront impérativement figurer dans la demande.

La sévérité de la cour lyonnaise ne laisse donc pas place au doute.

En présence désormais d'une exigence textuelle précise, la rigueur du juge administratif au moment d'apprécier la réclamation du maître d'œuvre s'en trouvera accrue.

Architectes, bureaux d'études, gare ! Le droit des marchés publics vous est aussi opposable... ■

► Premières rencontres professionnelles du tourisme d'affaires à Dunkerque le 12 octobre

EN BREF

En partenariat avec le Kursaal de Dunkerque et Coudekerque Entreprendre, l'Office de Tourisme et des Congrès de Dunkerque Dunes de Flandre organise le 12 octobre au Kursaal, un premier workshop destiné à mieux faire connaître les richesses de l'offre dunkerquoise et les savoir-faire des exposants en matière de rencontres professionnelles, séminaires, congrès, etc. Au programme de cette journée : rencontres avec les meilleurs professionnels du territoire, speed-dating inter entreprises en partenariat avec la CCI Côte d'Opale, découverte des "incalculables" de Dunkerque, animations, dégustations de spécialités locales, table ronde pour détenir "les clés d'un séminaire réussi à Dunkerque", et visite de lieux de réunions.

Stéphanie ABJEAN

Inscription gratuite jusqu'au 8 octobre par email Ibansard@ot-dunkerque.fr.