

1. Contexte contractuel

1. Parties

- **Donneur d'ordre** : Isospace Retail Partner (via maître d'ouvrage)
- **Maitrise d'œuvre déléguée** : Atelier 17 (Alexandre Mémin)
- **Sous-traitant** : Krobat Construction (Enes DOGAN)

2. Objet du contrat

- Sous-traitance de lots : plâtrerie, peinture, menuiserie, sol, miroirs, TRX, etc.
- Bon de commande principal CF1900003659 (41 138,04 €), plus plusieurs devis complémentaires.

3. Planning contractuel

- Démarrage : 09/09/2024
- Livraison RDC : 15/10/2024, puis R+1
- Réunions de chantier, 5 CR formels (n°1 à n°5)
- Accord de fin de participation signée le 18/10/2024 (avec Alexandre Mémin et Junior) : Krobat quitte le chantier avant livraison définitive, aux conditions discutées.

4. Décompte Général Définitif (DGD)

- Proposé par Isospace début janvier 2025, incluant :
 - Montants de toutes commandes Krobat
 - « Charges » et factures d'autres sous-traitants (DSV33, MC Concept...)
 - Pénalités de retard (500 €/jour pendant 15 jours)
 - Coût d'équipes de rattrapage
-

2. Enjeux juridiques

1. Validité des déductions de charges

- **Principe** : Un sous-traitant ne peut voir son prix contractuel réduit que sur la base de pénalités expressément prévues ou de retenues justifiées (article L. 241-1 du Code des Marchés Publics – analogie).
- **Constat** : Aucun avenant ni notification écrite n'a formalisé la « prise en charge » par Krobat des factures d'autres entreprises.
- **Position Krobat** : Ces déductions sont unilatérales et non prévues au contrat ; elles sont nulles.

2. Pénalités de retard

- **Principe** : Les pénalités s'appliquent si le sous-traitant livre en retard le lot qui lui est confié (contrat de sous-traitance, clause pénale).
- **Constat** : Krobat a quitté le chantier sur demande expresse de la maîtrise d'œuvre (18/10/2024) avant la date de livraison finale.
- **Position Krobat** : Impossible d'imputer des pénalités pour un retard survenu après son départ ; l'accord l'a déchargé de l'achèvement des travaux.

3. Mise en demeure et procédure

- **Principe** : Toute retenue ou pénalité doit être précédée d'une mise en demeure motivée (article 1134 du Code civil).
- **Constat** : Aucune mise en demeure formelle n'a été envoyée avant application des déductions.
- **Position Krobat** : Isospace a manqué à son obligation de mise en demeure préalable, rendant les retenues irrégulières.

4. Responsabilité et répartition des travaux

- **Constat** : Plusieurs lots (peinture, TRX, menuiserie) ont été repris ou achevés par les équipes Isospace ou un tiers.
- **Position Krobat** : Seules les prestations réellement exécutées par Krobat, jusqu'à l'accord du 18/10, doivent être payées intégralement ; le « prorata » doit être calculé en fonction du degré d'avancement validé.

3 - Points

1. Absence de base contractuelle pour les déductions

- **Principe** : Les retenues sur prix d'un sous-traitant ne sont licites que si elles résultent d'une clause contractuelle expresse ou d'un avenant signé par les parties.
- **Application** : Aucun avenant ou clause du contrat de sous-traitance ne prévoit que Krobot supporte financièrement les factures d'autres entreprises intervenant après son départ.

2. Violation de l'obligation de mise en demeure préalable

- **Principe** : Avant de pratiquer toute retenue ou pénalité, l'acheteur doit mettre en demeure le cocontractant de s'exécuter ou de répondre des sommes réclamées (article 1134 du Code civil).
- **Application** : Isospace n'a jamais formellement mis en demeure Krobot de lui payer ou de justifier des montants déduits.

3. Impossibilité d'appliquer des pénalités de retard post-départ du chantier

- **Principe** : Les pénalités de retard s'appliquent aux livraisons effectuées en dehors des délais contractuels.
- **Application** : Krobot a quitté le chantier à la demande expresse d'Isospace (réunion du 18/10/2024) avant la date de livraison finale, donc ne peut être tenu responsable d'un retard après cette date.

4. Principe de l'achèvement des tâches validées

- **Principe** : Le sous-traitant doit être rémunéré pour les travaux effectivement réalisés et réceptionnés sans réserve.
- **Application** : Toutes les prestations menées par Krobot ont été réceptionnées et validées (CR de chantier, e-mails de clôture, photos). Seul l'avancement validé peut être facturé.

5. Respect de l'accord amiable de fin de chantier

- **Principe** : Un accord formalisé entre parties (signé le 18/10/2024) lie les deux parties et détermine les conditions de clôture du marché.

- **Application** : L'accord prévoyait le paiement intégral des travaux terminés et le règlement au prorata des travaux partiellement réalisés, sans pénalités supplémentaires.

6. Principe de bonne foi contractuelle

- **Principe** : Les parties doivent exécuter leur contrat de bonne foi (article 1104 du Code civil).
- **Application** : Les déductions unilatérales et l'application de pénalités non prévues constituent un abus de droit et un manquement à la bonne foi par Isospace.