

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 17 décembre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Yves BEAUVAL représenté par Gisèle LELOUIS - Mireille BENEDETTI représentée par Georges GOMEZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Isabelle SAVON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Garo HOVSEPIAN - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par René BACCINO - Jean-Claude GAUDIN représenté par Gérard CHENOZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Claudette MOMPRIVE représentée par Martine GOELZER - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Muriel PRISCO représentée par Marc LOPEZ - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Jean-Pierre BERTRAND - Jean-Louis BONAN - Nicole BOUILLLOT - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Catherine CHAZEAU - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Nouriaty DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Albert GUIGUI - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Janine MARY - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 17 Décembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

VECO 035-897/19/CT

■ CT1 - Approbation d'un protocole d'accord transactionnel entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'association Grand Luminy

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 19/18165/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Dans le cadre des dispositions de l'article L5218-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil de Territoire est saisi pour avis du rapport présenté ci-après.

Il est préalablement exposé ce qui suit

La Métropole Aix-Marseille-Provence, dont le siège est situé 58 Boulevard Charles Livon - 13007 Marseille, représentée par sa Présidente en exercice ou son représentant, dûment habilitée aux présentes a donné à bail à l'Association Grand Luminy (AGL), association à but non lucratif, des locaux dont elle est propriétaire, situés Zone Luminy Biotech Entreprises – Case 922 – 163 avenue de Luminy – 13288 Marseille Cedex 09.

Les baux conclus sont les suivants :

- Bail numéro 05122008 du 5 décembre 2008 et les avenants 1 (en date du 20 novembre 2009) et 2 (en date du 16 juillet 2014), autorisant l'occupation à titre onéreux des lots 100, 110, 121 à 128, au sein du bâtiment A ainsi que le lot 200 du bâtiment B, représentant une superficie d'environ 1700 m². Le loyer annuel hors-tax et hors charges s'élève à 86 340,00 euros.
- Bail numéro 1607014 du 16 juillet 2014 autorisant l'occupation à titre onéreux des lots 202 et 203 au sein du bâtiment B, représentant une superficie d'environ 450 m². Le loyer annuel hors-tax et hors charges s'élève à 31 165,00 euros.
- Bail en date 20 janvier 2016 autorisant l'occupation à titre onéreux du lot 3, constitué d'un ensemble de bureaux et laboratoires de type modulaires et démontables en R+1 et partie du R+2, pour une superficie d'environ 1500m². Le loyer annuel hors-tax et hors charges s'élève à 28 068,00 euros.

La Métropole et AGL ont toutes deux failli à certaines de leurs obligations contractuelles résultant des divers baux signés et des obligations légales d'ordre publique.

En effet, l'examen de la situation comptable d'AGL établit une dette de 463 763,13 euros arrêtée au 30/09/2018, composée de loyers et de charges relatives aux exercices 2015, 2016 et 2017.

Ce solde négatif est lié d'une part à des impayés de loyer et à l'augmentation subite et conséquente des charges locatives imputables à AGL.

D'autre part, la Métropole, quant à elle, n'a pas respecté diverses obligations qu'elle aurait dû supporter en qualité de bailleur.

Ces obligations sont les suivantes :

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

- Absence de transmission de l'état récapitulatif annuel prévu à l'article L 145-40-2 du Code de commerce, comprenant la liquidation et la régularisation des comptes de charges ;
- Non-respect des délais prévus par l'article R 145-36 du Code de commerce pour transmettre cet état récapitulatif ;
- Défaut d'information des nouvelles charges à supporter par AGL tel que le prévoit pourtant l'article L 145-40-2 du Code de commerce.
Ainsi, l'état récapitulatif des travaux réalisés au cours de chaque période triennale n'a pas été communiqué par la Métropole.
Ce défaut a eu pour effet de rendre impossible toute actualisation des charges depuis 2008 engendrant consécutivement une hausse brutale des charges ;
- Non règlement des troubles de jouissance d'occupation.
Parmi les troubles de jouissance qu'AGL a pu signaler, la capacité insuffisante de la climatisation a eu un impact réel sur la jouissance paisible dans les locaux car elle a mis en péril les expériences conduites par certains laboratoires de la pépinière d'entreprises.
En outre, des fuites d'eau existaient dans les locaux, le système de chauffage était inefficace en hiver, et de nombreux autres dysfonctionnements étaient récurrents (ouvrants qui ne ferment plus, défauts d'intervention ou de réparation par les équipes désignées par le bailleur, etc).
Conformément aux dispositions légales en vigueur et en particulier en application de l'article 1719 du Code civil qui est d'ordre public, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée et de l'entretenir en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.
Il est également contraint par ce même article à faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée et ce pendant toute la durée du bail.
Cela signifie que les travaux rendus nécessaires par la vétusté mais également les gros travaux (article 606 du Code civil) sont à la charge du bailleur.

Après échanges entre AGL et la Métropole, le préjudice financier pour AGL résultant des défaillances de la Métropole a été évalué à 121 500.61 euros TTC.

En conséquence, il est proposé de conclure un protocole transactionnel dans les conditions énoncées ci-dessous.

Accord transactionnel – renonciation à recours

AGL renonce à tout recours à l'encontre de la Métropole pour ses défauts d'exécution de ses obligations de bailleur, qu'il soit amiable ou contentieux.

En contrepartie, la Métropole convient de fixer le montant des sommes dues par AGL à la Métropole au titre des loyers et provisions sur charges, comptes arrêtés au 30/09/2018 et au titre des redevances de charges des exercices 2015, 2016 et 2017 à hauteur de la somme de 342 262.52 € TTC (trois cent quarante-deux mille deux cent soixante-deux euros et cinquante-deux centimes Toutes Taxes Comprises).

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L134-11 et suivants et les articles L 153-1 et suivants ;
- Les procès-verbaux n° FAG 001-4256/18/CM, FAG 003-4258/18/CM et FAG 004-4259/18/CM du 20 septembre 2018 du Conseil de la Métropole portant élection respectivement de la Présidente, des Vice-Présidents et des membres du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° FAG 152-13/12/18 CM du 13 décembre 2018 du Conseil de la Métropole portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération FAG 013-495/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix du régime des provisions pour risques ;
- La délibération VECO 001-490/18/CT du 11 décembre 2018 portant approbation du dispositif de Production de l'Offre Foncière Immobilière à vocation économique sur le territoire de la Métropole 2018 – 2032 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- Le projet de délibération au Conseil de la Métropole portant sur l'approbation d'un protocole transactionnel entre la Métropole et l'association Grand Luminy.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Les défaillances d'AGL liées à l'absence de paiement de la totalité de sa dette ;
- Les défaillances de la Métropole liées à un défaut de communication avec AGL et à l'absence de règlement de certains troubles de jouissance ;
- Que chacune des deux parties n'a pas respecté la totalité de ses obligations contractuelles et légales ;
- Que le projet de protocole transactionnel ci-joint permet à la Métropole, en faisant acter par chacune des parties des concessions proportionnelles à la nature des défaillances observées, de prévenir tout risque de contentieux ultérieur et de générer des recettes de fonctionnement.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire de Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur le protocole d'accord transactionnel entre la Métropole et l'association Grand Luminy.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC