

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU
BUREAU DE LA METROPOLE**

**APPROBATION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL ENTRE LA
MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET L'ASSOCIATION MARSEILLE
INNOVATION**

L'Association MARSEILLE INNOVATION a pris à bail des locaux de bureau appartenant à la Métropole au sein de la pépinière de la Technopôle Château Gombert.

La société TRAXENS s'est également implantée dans cette pépinière à compter de 2015 et a fait poser des containers sans titre sur le bâtiment du technopôle.

Ces containers utilisaient de l'électricité qui n'a jamais été facturée à la société TRAXENS mais appelée par la Métropole pour la période 2015-2016 à l'Association MARSEILLE INNOVATION.

Cette situation a perduré de l'installation des containers en 2015 jusqu'à juillet 2019, date à laquelle un constat d'huissier de justice a été réalisé et a prouvé que les containers ont été débranchés ou enlevés.

En 2018, au moment de la régularisation des charges des années 2015 et 2016, l'association a refusé de régler le solde de charges qu'elle imputait à la société TRAXENS.

Après calcul et étude, la Métropole a convenu avec l'Association qu'elle paierait la totalité des charges restant dues pour la période de 2015 à 2019 en contrepartie d'un avoir de 11 116,07 euros correspondant aux sommes réglées pour le compte de la société TRAXENS.

Les deux parties s'engagent par ailleurs à ne pas engager de procédure judiciaire l'une envers l'autre concernant leurs défauts en qualité de bailleur ou de preneur sur la période concernée.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

13987

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

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Par acte en date du 25 octobre 2011, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a donné à bail à l'association MARSEILLE INNOVATION des locaux à usage de bureaux et d'atelier dans la pépinière de l'hôtel Technoptic du Technopôle de Château Gombert située 2 rue Marc Donadille, 13013 Marseille.

Le bail a été conclu pour une durée de 9 ans renouvelable par tacite reconduction, ayant commencé à courir le 25 octobre 2011.

Un avenant 1 signé le 15 mars 2012 et un avenant 2 signé le 1^{er} août 2016 sont par la suite venus préciser le montant du loyer annuel.

En 2015, la société TRAXENS s'est également installée à l'hôtel Technoptic.

Elle a fait poser, sans autorisation préalable signée, des containers sur le bâtiment de l'hôtel Technoptic.

Ces containers ont consommé de l'électricité que la société TRAXENS n'a cependant jamais réglé.

Cette situation a perduré jusqu'à juillet 2019 (date de la constatation par huissier de justice du retrait et du non-raccordement des containers de la société TRAXENS).

La totalité des consommations électriques sur cette période a été facturée à l'association MARSEILLE INNOVATION.

Fin 2018, la Métropole a procédé à des appels de régularisation de charges sur les années 2015 et 2016. L'ensemble des arriérés de paiement de l'association MARSEILLE INNOVATION s'élevaient alors à 88 873,96 €.

Marseille Innovation a alors porté à la connaissance de la Métropole le cas des containers installés sans droit ni titre par la société TRAXENS et branchés sur le compteur électrique du bâtiment.

MARSEILLE INNOVATION a refusé de payer les 57 142,02 euros correspondant à la régularisation de charges sur Technoptic pour les années 2015-2016.

Par ailleurs, MARSEILLE INNOVATION a assumé des charges, sur la période 2015 à 2019, qui auraient dues être payées par TRAXENS.

Pour l'ensemble de la période, ces sommes ont été estimées par les deux parties à 11 116,07 euros.

En conséquence, les parties sont convenues de conclure un protocole transactionnel.

Les principales conditions du protocole sont les suivantes :

L'association MARSEILLE INNOVATION renonce à tout recours à l'encontre de la Métropole et s'engage à payer les sommes restant dues au titre des charges sur la période 2015-2016 soit la somme de 46 025,95 euros.

En contrepartie, la Métropole concède un avoir de 11 116,07 euros correspondant aux sommes réglées pour la société TRAXENS à tort. Elle renonce par ailleurs à tout recours à l'encontre de MARSEILLE INNOVATION pour le défaut de paiement des charges sur la période concernée.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Les relevés réalisés par le responsable division Energie de la Direction Maitrise d'œuvre et Ingénierie des Bâtiments de la Métropole et les incertitudes associées à l'estimation des sommes dues par TRAXENS ;
- Les défaillances de MARSEILLE INNOVATION liées au non-paiement de sa dette suite à l'implantation de containers ;
- Les défaillances de la Métropole liées à l'absence de régularisation de l'implantation des containers ;
- Que le projet de protocole d'accord transactionnel permet à la Métropole Aix-Marseille, 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.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole ci-annexé, conclu avec l'association MARSEILLE INNOVATION, aux conditions ci-avant exposées.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant ainsi que tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Article 3 :

Les recettes correspondantes seront impactées sur le budget principal Métropole centralisé (sous politique A 130, nature 614, fonction 020 chapitre 11).

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

PROCOLE TRANSACTIONNEL

Entre,

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 ;

Ci-après dénommée la « Métropole »,

D'une part,

Et :

L'Association **MARSEILLE INNOVATION**, dont le siège social est sis à l'hôtel Technologique – Technopôle de Château Gombert, 13013 Marseille représentée par Monsieur FOUACHE Pascal en sa qualité de Président,

Ci-après désignée par « MARSEILLE INNOVATION »,

D'autre part,

Il est préalablement exposé ce qui suit

La Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire de plusieurs locaux de bureaux situés à l'hôtel Technoptic du Technopôle de Château Gombert, 2 rue Marc Donadille, 13013 Marseille.

La Métropole a choisi de donner à bail ces locaux à plusieurs entreprises.

MARSEILLE INNOVATION occupe différents locaux dans cet hôtel Technoptic selon la convention en date du 25 octobre 2011 signée pour une durée de 9 années renouvelables par tacite reconduction.

Deux avenants, l'un du 15 mars 2012 et l'autre du 1^{er} août 2016, ont par la suite précisé les montants des loyers.

Les locaux loués sont des bureaux et ateliers de 1384 m² dans un ensemble de bâtiment d'une surface approximative de 3300 m².

En 2015, la société TRAXENS s'est également installée dans les locaux de l'hôtel Technoptic.

En septembre 2015 et en juin 2016, cette dernière a fait installer de façon irrégulière des containers sur le bâtiment de l'hôtel Technoptic.

Lesdits containers ont consommé de l'électricité qui n'a jamais été facturée à la société

Signé le
Reçu au Contrôle de légalité le

Reçu au Contrôle de légalité le 14 janvier 2020

TRAXENS et ce jusqu'à juillet 2019, date à laquelle un huissier de justice a constaté l'enlèvement ou le non raccordement des containers.

Après évaluation, la Métropole Aix-Marseille Provence a pu estimer les sommes dues par TRAXENS au titre de cette consommation électrique.

Cette somme a été réclamée aux autres locataires de l'hôtel Technoptic dont l'association MARSEILLE INNOVATION qui l'a payée à son insu.

En 2018, une régularisation de charges a été réalisée par la Métropole.

La société MARSEILLE INNOVATION s'est alors retrouvée débitrice de la somme de 88 873,96 euros au titre des charges des années 2015 et 2016.

Ayant informé la Métropole de l'installation des containers et s'interrogeant sur leur consommation électrique, l'association MARSEILLE INNOVATION a refusé de payer la somme de 57 142,02 euros qu'elle estimait imputable à la société TRAXENS au titre de la consommation électrique des containers litigieux.

Par ailleurs, MARSEILLE INNOVATION a assumé des charges, sur la période 2015 à 2019, qui auraient dues être payées par TRAXENS.

Pour l'ensemble de la période, ces sommes ont été estimées par les deux parties à 11 116,07 euros.

A ce montant, s'ajoutent les sommes prévisionnelles de 2017 à 2019 que l'association MARSEILLE INNOVATION a payé ou va payer pour le compte de la société TRAXENS.

Au total, pour l'ensemble de la période 2015 à 2019, ces sommes s'élèvent à 11 116,07 euros.

Sur la somme totale que MARSEILLE INNOVATION a refusé de régler à la Métropole, de 46 025,95 euros restent donc seulement dûs à la Métropole.

Suite à des concessions réciproques, les parties se sont rapprochées pour mettre fin à ce différend dans le cadre d'une procédure transactionnelle.

Signé le
Reçu au Contrôle de légalité le

Reçu au Contrôle de légalité le 14 janvier 2020

Ceci étant exposé, il est arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la transaction

Le présent protocole transactionnel a pour objet de mettre un terme aux différends nés et ceux qui pourraient naître entre la Métropole et MARSEILLE INNOVATION relatifs au paiement de charges indues ainsi qu'aux défauts d'exécution par la Métropole de certaines de ses obligations contractuelles.

Article 2 – Description des fautes de MARSEILLE INNOVATION

En 2018, au moment de la reddition de charges effectuée par la Métropole pour les années 2015 à 2016, MARSEILLE INNOVATION a bloqué ses règlements et a décidé unilatéralement de ne pas régler la somme de 57 142,02 euros TTC sur les 88 873,93 euros qui lui étaient réclamés.

Ce montant disproportionné représente plus de la moitié de la somme totale réclamée. Par ailleurs, ce montant a été choisi arbitrairement par MARSEILLE INNOVATION sans s'appuyer sur un calcul particulier.

En outre, MARSEILLE INNOVATION n'a pas engagé de procédure judiciaire pour faire séquestrer cette somme.

En effet, conformément à la jurisprudence établie, en aucun cas le locataire ne peut décider seul de ne pas régler des loyers ou des charges car le paiement du loyer et des charges est l'une des contreparties principales du contrat de location.

MARSEILLE INNOVATION a donc contrevenu aux dispositions de l'article 4-3 « Charges » du bail qu'elle a signé avec la Métropole en 2011.

Article 3 : Description des défauts d'exécution par la Métropole de ses obligations contractuelles et légales.

Dans le cadre des baux et avenants signés entre la Métropole et MARSEILLE INNOVATION, la Métropole, en qualité de bailleur, n'a pas honoré la totalité de ses obligations.

La Métropole a en effet laissé perdurer une situation irrégulière en ne tenant pas compte des remarques de MARSEILLE INNOVATION concernant les containers installés sans droit ni titre sur le bâtiment de l'hôtel Technoptic.

Par ailleurs, la Métropole n'a pas fourni le détail des charges appelées au moment de la régularisation qui a eu lieu en 2018 conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce.

Enfin, elle a fait supporter à MARSEILLE INNOVATION des charges qui ne lui étaient pas imputables. Elle n'a donc pas respecté les dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce selon lesquelles « *Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le*

Signé le
Reçu au Contrôle de légalité le

contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires. ».

Article 4 : Concessions réciproques

En application du présent protocole, MARSEILLE INNOVATION 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 et s'engage à régler la somme de 46 025,95 euros TTC.

En contrepartie, la Métropole reconnaît sa défaillance dans ses obligations de bailleur et renonce à tout recours à l'encontre de MARSEILLE INNOVATION pour ses défauts de paiement pour la période de 2015 à 2019.

Elle concède également un avoir de 11 116,07 euros TTC sur la facture initiale, correspondant aux sommes réglées pour le compte la société TRAXENS à tort.

Article 5 : Modalité de règlement

Les modalités de règlement par MARSEILLE INNOVATION des sommes dues à la Métropole en vertu de l'article 5 ci-présent seront déterminées directement entre MARSEILLE INNOVATION et le Receveur chargé du recouvrement.

Article 6 : Effets de la transaction

Moyennant la stricte exécution du présent protocole d'accord :

- Les parties se reconnaissent respectivement entièrement remplies de leurs droits au titre de la période considérée ;
- Les parties renoncent à toute action et/ou recours ultérieur, qu'il soit amiable ou contentieux, devant quelque instance que ce soit au titre des faits et du différend rappelés au sein du Présent protocole et au titre de la période considérée et s'agissant :
 - o Des factures électriques sur la période 2015 à 2019.
 - o Des défaillances ci –avant énoncées.
- Les parties déclarent de manière express et irrévocable donner aux présentes la valeur d'un protocole transactionnel et déclarent être informées des conséquences de la signature de la transaction.

Cette transaction est conclue entre les parties d'un commun accord, en application des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil. Au sens de l'article 2052 de ce même Code, la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

La transaction règle définitivement le différent né de la situation qui est visée.

Signé le
Reçu au Contrôle de légalité le

Dès lors, les parties signataires du présent protocole transactionnel s'engagent à ne pas revenir sur les termes de cette transaction.

Fait à Marseille, le

Pour MARSEILLE INNOVATION

XXXX

XXXXXX

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Mme. Martine VASSAL

Présidente

Signé le
Reçu au Contrôle de légalité le

Reçu au Contrôle de légalité le 14 janvier 2020