

## 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 LA SOCIÉTÉ TRAXENS**

La société TRAXENS a pris à bail en 2015 des locaux appartenant à la Métropole au sein de l'hôtel Technoptic de Château Gombert.

La société a sollicité auprès de la Métropole la possibilité de brancher sur le bâtiment de l'hôtel Technoptic deux containers.

La Métropole a approuvé le principe du branchement des containers sous réserve de l'installation d'un sous-compteur électrique, de la refacturation des consommations et de la signature d'une autorisation d'occupation précaire.

Après avoir posé un sous-compteur, la société TRAXENS a fait installer les containers sans toutefois que le projet d'autorisation d'occupation précaire n'ait donné lieu à titre.

La Métropole, qui était au courant de l'installation, n'a en effet jamais signé l'autorisation d'occupation précaire.

A compter de leur pose et jusqu'à leur enlèvement, les containers ont consommé de l'électricité que la société TRAXENS n'a jamais payé.

En effet, c'est l'association MARSEILLE INNOVATION, également locataire de l'hôtel Technoptic, qui a réglé à son insu la consommation électrique de la société TRAXENS.

Cette situation a perduré jusqu'à juillet 2019 (date de constatation par un huissier de justice du retrait de l'un des containers électriques et du non-raccordement de l'autre) et la Métropole admet l'existence d'une autorisation tacite pour la pose de ces containers de septembre 2015 à mai 2016.

La Métropole a estimé la consommation électrique des deux containers de la société TRAXENS s'élevant à hauteur de 23 559,06 euros.

La société TRAXENS s'engage à régler les sommes estimées relatives à cette consommation électrique, soit 23 559,06 euros et renonce à tout recours à l'encontre de la Métropole concernant la fixation de ce montant ou ses obligations de bailleur.

En contrepartie, la Métropole reconnaît l'existence d'une autorisation tacite pour la pose de ces containers jusqu'à mai 2016, s'estime intégralement indemnisée pour tous les préjudices subis et renonce à toutes réclamations, instances et actions ultérieures, sur quelque fondement que ce soit à l'encontre de TRAXENS pour les faits mentionnés dans la transaction.

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

13988

#### ■ Approbation d'un protocole d'accord transactionnel entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la société TRAXENS

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

Par convention en date du 26 mars 2015, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a autorisé la société TRAXENS, SAS par action simplifiées au capital de 300 000 Euros, dont le siège social est 45 rue Frédéric Joliot Curie, Technopole de Château Gombert, 13882 Marseille cedex 13, immatriculée au RCS de Marseille sous le n°750 626 871, représentée par Monsieur FALLAH Michel en sa qualité de Président, à occuper temporairement des locaux (bureaux) dans l'hôtel Technoptic, Technopôle de Château Gombert – 2 rue Marc Donadille, 13013 Marseille.

La convention a été conclue pour une durée de 23 mois, ayant commencé à courir :

- Le 01/03/2015 pour les lots 213, 214, 215 et 206
- Le 01/05/2015 pour les lots 205 et 216
- Le 01/09/2015 pour les lots 208 et 209.

La société TRAXENS a installé deux containers branchés sur le bâtiment, moyennant un engagement de la Métropole sur l'établissement d'une autorisation d'occupation sous réserve de l'installation d'un sous-compteur, de la signature d'une convention et de la refacturation des consommations.

L'installation du sous-compteur a été réalisée mais la convention n'a jamais été établie.

La société TRAXENS a été locataire au sein de l'hôtel Technoptic jusqu'au 27/02/2016. Toutefois les containers sont restés branchés jusqu'à juillet 2019.

Ces branchements ont entraîné une consommation électrique qui n'a jamais été réglée par TRAXENS mais a été réclamée à MARSEILLE INNOVATION, un autre locataire de l'hôtel Technoptic.

Après avoir procédé à de nombreuses études et concertations, la Métropole Aix-Marseille Provence a pu estimer que les sommes dues par TRAXENS au titre de cette consommation électrique sont d'au

moins 23 559,06 euros représentant la consommation des deux containers soit au minimum 30% des factures totales du compteur pompe à chaleur et containers (PAC) à compter de la date d'effet du bail avec TRAXENS en février 2015 jusqu'à fin juin 2019.

Un constat d'huissier de justice du 03/07/2019 a permis de constater le départ d'un container et le non raccordement de l'autre.

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

La société TRAXENS renonce à tout recours à l'encontre de la Métropole, pour ses défauts d'exécution de ses obligations de bailleur, (défaillance dans la régularisation administrative et juridique de l'installation sans droit ni titre des containers dont elle avait été informée de l'existence).

En contrepartie la Métropole convient de fixer le montant des sommes dues par TRAXENS à la Métropole à 23 559,06 euros TTC, compte tenu de l'incertitude liée à la méthode d'estimation et bien que les sommes réellement dues par TRAXENS pourraient s'avérer plus élevées.

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 ;

La délibération FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;

La convention d'occupation temporaire du 02 avril 2015

#### **Où il 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 TRAXENS 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 la société TRAXENS, 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.

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

Henri PONS

## PROTOCOLE 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 :

La société **TRAXENS**, SAS par action simplifiées au capital de 300 000 Euros, dont le siège social est 45 rue Frédéric Joliot Curie, Technopole de Château Gombert, 13882 Marseille cedex 13, immatriculée au RCS de Marseille sous le n°750 626 871, représentée par Monsieur FALLAH Michel en sa qualité de Président,

Ci-après désignée par « TRAXENS »,

D'autre part,

### **Il est préalablement exposé ce qui suit**

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

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

TRAXENS a occupé différents locaux dans cet hôtel Technoptic selon les baux successifs suivants :

- Bail du 01/03/2015 pour les lots 213,214, 215 et 206 ;
- Bail du 01/05/2015 pour les lots 205 et 216 ;
- Bail du 01/09/2015 pour les lots 208 et 209.

En 2015, TRAXENS a sollicité auprès de la Métropole l'autorisation de faire poser deux containers consommant de l'électricité sur le bâtiment de l'hôtel Technoptic nécessaires à l'exercice de son activité.

Signé le  
Reçu au Contrôle de légalité le

Reçu au Contrôle de légalité le 14 janvier 2020

Après de nombreux échanges, la Métropole a donné son accord de principe à TRAXENS pour la pose de ces deux containers sous réserve de la réalisation de plusieurs conditions cumulatives :

- La signature d'une autorisation d'occupation précaire ;
- L'installation d'un sous-compteur électrique sur les containers ;
- La refacturation des consommations électriques propres à ces installations.

Si la société TRAXENS a bien fait poser un sous-compteur électrique sur l'un de ces containers, aucune autorisation d'occupation précaire expresse n'a jamais été établie et donc aucune redevance. Deux containers ont été installés, l'un en septembre 2015 et le second en mai 2016. Si la société a résilié la convention précaire par lettre recommandée avec accusé de réception en mars 2016, les containers sont demeurés sur place. Le premier fut enlevé en mai 2019 et le second en juillet 2019. Il a pu être constaté par huissier le 3 juillet 2019 que le dernier des containers était toujours installé mais n'était plus branché sur le compteur EDF/PAC commun.

Il ressort en effet des différents échanges que la consommation des containers n'a pas été extraite de celle du compteur général. Ainsi, la consommation électrique directement imputable à TRAXENS n'a pas pu lui être facturée au cours du bail et postérieurement.

Après études et concertations, la Métropole Aix-Marseille Provence a pu chiffrer les sommes dues par TRAXENS au titre de cette consommation électrique grâce à deux relevés en avril et mai 2019 des sous-compteurs mise en marche.

La Métropole admet avoir toléré l'installation du premier container. Elle reconnaît que les différents échanges avec ses services ont pu faire naître un bail tacite sur la période de septembre 2015 à mai 2016. La Métropole, après avoir eu connaissance par l'information d'autres locataires, du maintien de containers n'a pas procédé à la régularisation de la situation ou exigé l'enlèvement de ceux-ci. Il n'en demeure pas moins que la société est redevable des redevances qu'elle aurait dû acquitter au titre de l'occupation des containers de mai 2016 à juillet 2019. Après établissement des périodes d'occupation effective par le ou les containers et discussions, il a pu être établi les redevances d'occupations dûes.

En cet état, les parties soucieuses de trouver une solution équitable à leur différend, se sont rapprochées, en vue de mettre un terme définitif et amiable à leur différend, via le présent protocole dont les conditions et modalités font l'objet de la transaction librement consentie.

Signé le  
Reçu au Contrôle de légalité le

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 TRAXENS relatifs à l'installation de containers sans autorisation d'occupation précaire sur la période de mai 2016 à juillet 2019 et leur branchement sur le compteur EDF/PAC commun.

### **Article 2: Concessions réciproques**

#### **2.1 Concessions de TRAXENS**

En contrepartie des concessions de la Métropole en 2.2, TRAXENS :

- reconnaît l'existence d'un préjudice indemnisable de 23 559,06 euros correspondant :
- aux consommations électriques imputables aux containers de septembre 2015 à juin 2019;
- aux redevances qui auraient dû être versées sur la période de mai 2016 à juillet 2019.
- renonce à toutes réclamations, instances et actions ultérieures, sur quelque fondement que ce soit à l'encontre de la Métropole pour les faits mentionnés dans la transaction.

#### **2.2 Concessions de la Métropole**

En contrepartie des engagements pris par TRAXENS à l'article 2.1 du présent protocole, la Métropole :

- reconnaît l'existence d'une autorisation tacite de septembre 2015 à mai 2016;
- s'estime intégralement indemnisée de tous les préjudices subis;
- renonce à toutes réclamations, instances et actions ultérieures, sur quelque fondement juridique que ce soit, à l'encontre de TRAXENS, pour les faits mentionnés dans la transaction ;
- consent à garantir TRAXENS contre tout recours éventuel intenté par un sous-locataire à l'encontre de la Métropole et relatifs aux faits mentionnés dans la transaction.

### **Article 3 : Modalité de règlement**

Les modalités de règlement par TRAXENS des sommes dues à la Métropole en vertu de l'article 2 seront déterminées directement entre TRAXENS et le Receveur chargé du recouvrement.

### **Article 4 : Indivisibilité des clauses**

Compte tenu des concessions réciproques consenties par les Parties, les clauses de la Transaction ont un caractère indivisible.

Signé le  
Reçu au Contrôle de légalité le

Reçu au Contrôle de légalité le 14 janvier 2020

**Article 5 : Effets de la transaction**

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.

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 TRAXENS

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

XXXX

Mme. Martine VASSAL

XXXXXX

Présidente

Signé le  
Reçu au Contrôle de légalité le

Reçu au Contrôle de légalité le 14 janvier 2020