

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 GRAND
LUMINY**

L'Association Grand Luminy (AGL) est locataire de différents locaux appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence et situés Zone Biotech Entreprises – case 922 – 163 Avenue de Luminy – 13288 Marseille Cedex 09.

Ces locaux ont été sous-loués, conformément aux dispositions prévues par les baux conclus entre AGL et la Métropole.

La Métropole a failli dans plusieurs de ses obligations de bailleur.

Elle n'a jamais transmis d'état récapitulatif annuel conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce.

Cela a engendré l'impossibilité de régulariser les charges d'AGL depuis 2008.

En outre, de nombreux troubles de jouissance ont été subis par AGL concernant ces locaux.

Ces troubles concernaient par exemple la climatisation sous-performante car trop élevée ou trop faible mettant en péril les expériences conduites par certains laboratoires de la pépinière d'entreprises, des fuites d'eau dans les locaux, système de chauffage inefficace en hiver, divers dysfonctionnements récurrents (ouvrants qui ne ferment plus, défauts d'intervention ou de réparation par les équipes désignées par le bailleur...).

En parallèle, AGL n'a pas réglé la totalité des loyers et charges qu'elle devait pour la période concernée car elle a contesté dès 2015 et à juste titre la bonne exécution des prestations dues par le bailleur.

Sa dette s'élève à la somme de 463 763,13 euros.

La Métropole et AGL ont donc convenu de conclure un protocole transactionnel d'accord sur la base de ces éléments.

En contrepartie de la renonciation d'AGL de poursuivre la Métropole concernant ses défaillances en qualité de bailleur, la Métropole concède l'annulation de la somme de 121 500,61 euros due par l'AGL. Ce montant représentant l'évaluation du préjudice financier subi par AGL au cours de la période concernée.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

13986

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

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

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-taxe et hors charges s'élève à 86 340,00 €.
- 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-taxe et hors charges s'élève à 31 165,00 €.
- 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-taxe et hors charges s'élève à 28 068,00 €.

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 :

- 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 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 ;
- Le Code de commerce ;
- Le Code civil ;
- Les baux et avenants signés entre AGL et la Métropole.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- 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.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole transactionnel ci-annexé, par lequel l'Association Grand Luminy s'engage à renoncer à toutes poursuites envers la Métropole au titre des défauts d'exécution de ses obligations contractuelles.

En contrepartie, l'AGL réglera un solde effectivement de 342 262,62 euros TTC.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer ce protocole 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 A130 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

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 :

L'Association Grand Luminy Technopôle, dont le siège est situé Zone Luminy Biotech Entreprises – Case 922 – 163 avenue de Luminy – 13288 Marseille Cedex 09, représentée par son Président, Monsieur Pierre CHIAPPETTA, ou son représentant, dûment habilité aux présentes ;

Ci-après désignée par « AGL » ,

D'autre part,

Il est préalablement exposé ce qui suit

La Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire de l'immeuble Luminy Biotech II d'une surface de 3300 m² situé sur le Parc Scientifique et Technologique de Marseille Luminy, consacré à l'accueil d'entreprises dédiées à la recherche et le développement d'activités relevant du domaine de la biotechnologie.

Association à but non lucratif, l'Association Grand Luminy est spécialisée dans des activités d'incubation et de développement d'entreprises. A ce titre, elle accompagne les porteurs de projets et les créateurs d'entreprises, via son incubateur et sa pépinière biotech. Avec ses partenaires, elle met son expérience et sa connaissance du territoire au service des projets de développement de l'attractivité du Parc Scientifique et Technologique de Marseille Luminy.

Dans cet objectif de développement et de soutien économiques, la Métropole et AGL ont conclu et développé un partenariat depuis fin 2008, qui se caractérise notamment par la mise à disposition à titre onéreux de locaux, propriétés de la Métropole, et pour lesquels AGL bénéficie de l'autorisation de sous-louer en vue d'accueillir les entreprises émergentes et les accompagner jusqu'à leur maturité.

AGL occupe deux bâtiments différents selon les baux successifs suivants :

- Bail numéro 05122008 et les avenants 1 et 2, 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-taxe et hors charges s'élève à 86 340,00 €.
- Bail numéro 1607014 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-taxe et hors charges s'élève à 31 165,00 €.
- Bail numéro 2001016 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-taxe et hors charges s'élève à 28 068,00 €.
- L'examen de la situation comptable d'AGL établit une dette de 463 763.13 € arrêtée au 30/09/2018, composé de loyers, de charges relatives aux exercices 2015, 2016 et 2017 et des provisions sur charges au titre de l'exercice 2018, payés partiellement.

Ce solde négatif est lié à la défaillance d'une entreprise hébergée, la perte de recettes, l'augmentation subite et conséquente des charges locatives imputables à AGL ainsi qu'à un défaut d'exécution des obligations du bailleur.

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

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 AGL relatifs au défaut de paiement par AGL de la totalité des loyers, charges et provisions sur charges dus au titre des exercices 2015, 2016 et 2017 et aux défauts d'exécution par la Métropole de certaines de ses obligations contractuelles.

Article 2 – Description du défaut de paiement par AGL de la totalité des loyers et charges locatives

En application des baux conclus avec la Métropole, AGL s'acquitte des loyers et charges pour la totalité des locaux pris à bail qu'ils soient ou non occupés.

AGL ne s'est pas acquitté de la totalité des loyers dûs. La dette s'élève à la somme de 463 763,13 euros et concerne les exercices 2015, 2016 et 2017.

Par ailleurs, le coût des charges locatives a connu une augmentation conséquente dès les exercices 2015, puis 2016 et 2017, liée à la réalisation de différents travaux d'entretien et de gestion du site. Ce coût a été répercuté sur le locataire qui n'a pas honoré sa dette et qui s'élève à la somme de 463 763,13 euros au titre des exercices 2015, 2016 et 2017.

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

Dans le cadre du bail signé le 5 décembre 2008, la Métropole, en qualité de bailleur, dispose de plusieurs obligations qui n'ont pas été honorées.

Elles concernent :

- L'absence de transmission par la Métropole 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 ;
- Le défaut de transmission par la Métropole de cet état récapitulatif annuel dans les délais prévus par l'article R 145-36 du Code de commerce ;
- Le défaut d'information par la Métropole des nouvelles charges à supporter par le locataire 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.

- Les troubles de jouissance d'occupation que la Métropole n'a pas régularisé conformément à ses obligations légales et d'ordre public.
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.
Or en l'espèce, la Métropole, qui était bien alertée des divers dysfonctionnements que subissaient l'Association Grand Luminy, n'a pas honoré ses obligations et fait procéder aux diverses réparations qui s'imposaient.
Cette négligence est un défaut d'exécution manifeste important de la Métropole.

Article 4 : Concessions réciproques

En application du présent protocole, 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*)

Article 5 : Modalité de règlement

Les modalités de règlement par AGL des sommes dues à la Métropole en vertu de l'article 5 ci-avant seront déterminées directement entre AGL 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 loyers et provisions sur charges dus par AGL à la Métropole, comptes arrêtés au 30/09/2018,
 - o des sommes dues au titre des redevances de charges des exercices 2015, 2016 et 2017 ;

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 différend 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 AGL

Pour la Métropole Aix-
Marseille-Provence

XXXX

Mme. Martine VASSAL

XXXXXX

Présidente