

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 RS2N.**

La société RS2N INNOVATION a signé un bail commercial de 9 ans, avec possibilité de résiliation triennale, le 13 novembre 2017 concernant des locaux de la Métropole Aix-Marseille-Provence au sein de la Maison du Développement Industriel (MDI).

Des problèmes récurrents de climatisation non pris en charge par la Métropole ainsi que la crise sanitaire l'ont poussé à demander en 2020 la résiliation de ce bail. La résiliation demandée était impossible à la date demandée, un avenant au bail commercial a été signé permettant une résiliation anticipée du bail après envoi d'un courrier de préavis. Ce courrier n'a pas été envoyé par RS2N avant mai 2021, la société a cependant quitté les locaux qu'elle occupait en août 2020 et a arrêté de régler ses loyers et charges depuis juillet 2020.

Ces impayés représentent à la date du départ effectif de l'entreprise la somme de 16 854,04€ TTC.

Après étude, la Métropole a convenu avec la société qu'elle paierait cette somme représentant les loyers et charges dues jusqu'à août 2020 (redditions de charges 2019 et 2020 inclus) en contrepartie de l'accord de la Métropole de ramener la résiliation du bail commercial à fin août 2020.

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.

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Entre,

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, dont le siège est situé 58 Boulevard Charles Livon - 13007 Marseille représentée par Monsieur Christian AMIRATY, en vertu d'un arrêté du 3 février 2021 n° 21/015/CM ;

Ci-après dénommée la « Métropole »,

D'une part,

Et :

La **société RS2N**, société par actions simplifiée au capital de 8 000 euros et dont le siège social est situé au 371 Chemin de Gaumin, 83640 Saint Zacharie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Draguignan sous le numéro 453 260 630, représentée par Monsieur Patrick SAUREL, son Président

Ci-après désignée par « RS2N »,

D'autre part,

Il est préalablement exposé ce qui suit

La Société RS2N a signé avec la Métropole Aix-Marseille Provence le 13 novembre 2017 un bail commercial de 9 ans pour la location de bureaux individualisés portant les numéros 124, 125, 126 et 132 au sein de La Maison du Développement Industriel sise 38 rue Frédéric Joliot Curie - Technopole de Château Gombert à 13452 Marseille Cedex 13.

RS2N est une société de service en ingénierie scientifique qui utilise, dans le cadre de son activité, de nombreux ordinateurs puissants dont les besoins en puissance électrique sont importants. Ces appareils dégagent également beaucoup de chaleur et une climatisation puissante adaptée est nécessaire. Les locaux loués par la Métropole sont conçus pour répondre à des besoins techniques standards d'entreprises du secteur tertiaire. La société RS2N a donc rapidement rencontré une inadéquation des locaux avec son activité. Plusieurs demandes d'intervention ont ainsi été formulées par RS2N depuis 2019 sans que la Métropole n'intervienne, considérant, conformément à l'article 5.5 du bail, que la société avait accepté de louer les locaux en état et que les travaux d'aménagements (adaptation de la climatisation et de l'électricité) étaient à sa charge. La Métropole n'étant responsable que des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

Signé le
Reçu au Contrôle de légalité le

Reçu au Contrôle de légalité le 11 octobre 2021

Suite à ces désagréments rendant impossible le maintien dans les lieux et consécutivement à la crise sanitaire qui a fragilisé sa situation financière, RS2N a sollicité en 2020 auprès de la Métropole l'autorisation de résilier son bail commercial de façon anticipée.

Le bail pouvait être résilié, conformément au statut des baux commerciaux, par périodes triennales avec préavis de 6 mois. RS2N pouvait donc résilier son bail le 12/11/2020, le 12/11/2023 et le 12/11/2026 en respectant ce préavis. Or la demande de RS2N est intervenue, par mail, fin juin 2020, le préavis de 6 mois ne pouvait donc pas être respecté pour un départ en novembre 2020.

La Métropole a donc proposé à la société RS2N de signer un avenant au bail commercial existant pour pouvoir le résilier de façon anticipée (avec préavis d'un mois et information aux éventuels créanciers inscrits).

Dans un contexte de crise sanitaire et en période estivale, les délais de signatures de l'avenant ont été largement allongés. Ce dernier a été signé par RS2N le 08/09/2020 et par la Métropole le 09/11/2020.

Toutefois, la société RS2N n'a pas attendu la notification de l'avenant et le préavis de départ pour quitter les lieux et a déménagé en août 2020. Après de nombreuses relances de la part de la Métropole pour obtenir de RS2N un courrier de préavis en bonne et due forme, ce dernier a finalement été transmis par le biais du cabinet d'avocats VLG représentant la société le 06/05/2021.

Les loyers ont donc continué à être appelés par la Métropole jusqu'à cette date. La société RS2N refuse toutefois de payer les loyers après son départ effectif des locaux (31 août 2020).

La Métropole admet avoir eu connaissance des problèmes de climatisation récurrents de la société et ne pas avoir effectué les travaux sollicités. Elle reconnaît que la signature de l'avenant a été long. Il n'en demeure pas moins que la société RS2N n'a pas effectué les formalités nécessaires selon l'avenant pour résilier son bail de façon anticipée avant mai 2021 et est donc redevable des loyers et charges qu'elle aurait dû acquitter au titre de l'occupation des locaux jusqu'à cette date.

En cet état, les parties soucieuses de trouver une solution équitable à leur différend, se sont rapprochées, en vue d'y mettre un terme définitif et amiable, 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 RS2N relatifs aux problèmes de climatisation récurrents depuis 2019 et au non règlement des loyers et charges par l'entreprise depuis août 2020.

Article 2: Concessions réciproques

2.1 Concessions de RS2N

En contrepartie des concessions de la Métropole en 2.2, RS2N :

- reconnaît l'existence d'un préjudice indemnisable de 28 189 € TTC selon détail en PJ correspondant :
 - aux loyers et charges appelées mensuellement pour les mois d'août 2020 à mai 2021 ;
 - aux redevances de charges concernant les années 2019 et 2020.
- 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 RS2N à l'article 2.1 du présent protocole, la Métropole :

- consent à ramener la résiliation du bail à la date de départ de la société RS2N des locaux qu'elle occupait, à savoir le 31 août 2020 ;
- s'estime intégralement indemnisée de tous les préjudices subis lorsque RS2N lui aura versé la somme de 16 854.04 € TTC correspondant aux loyers et charges du mois d'août 2020 ainsi qu'aux redevances de charges des années 2019 et 2020 ;
- renonce à toutes réclamations, instances et actions ultérieures, sur quelque fondement juridique que ce soit, à l'encontre de RS2N, pour les faits mentionnés dans la transaction.

Article 3 : Modalité de règlement

Les modalités de règlement par RS2N des sommes dues à la Métropole en vertu de l'article 2 seront déterminées directement entre RS2N 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

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 RS2N

Monsieur SAUREL

Président

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Monsieur AMIRATY Christian

2^{ème} conseiller délégué, membre
du bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Signé le
Reçu au Contrôle de légalité le

Reçu au Contrôle de légalité le 11 octobre 2021

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

- Séance du 7 octobre 2021

19437

■ Approbation d'un protocole d'accord transactionnel avec la société RS2N

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 13 novembre 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a donné à bail à la société RS2N des locaux à usage de bureaux au sein de la Maison du Développement Industriel située 38 rue Frédéric Joliot Curie, 13013 Marseille.

Le bail a été conclu pour une durée de 9 ans renouvelable par tacite reconduction, ayant commencé à courir le 13 novembre 2017.

RS2N est une société de service en ingénierie scientifique qui utilise, dans le cadre de son activité, de nombreux ordinateurs dont les besoins en puissance électrique sont importants. Ces appareils dégagent également beaucoup de chaleur et une climatisation conséquente est nécessaire. Les locaux loués par la Métropole sont conçus pour répondre à des besoins techniques standards d'entreprises du secteur tertiaire. La société RS2N a donc rapidement rencontré une inadéquation des locaux avec son activité. Plusieurs demandes d'intervention ont ainsi été formulées par RS2N depuis 2019 sans que la Métropole n'intervienne, considérant, conformément à l'article 5.5 du bail, que la société avait accepté de louer les locaux en état et que les travaux d'aménagements (adaptation de la climatisation et de l'électricité) étaient à sa charge. La Métropole n'est en effet responsable que des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

Suite à ces désagréments rendant impossible le maintien dans les lieux et consécutivement à la crise sanitaire qui a fragilisé sa situation financière, RS2N a sollicité en 2020 auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'autorisation de résilier son bail commercial de façon anticipée.

Le bail pouvait être résilié, conformément au statut des baux commerciaux, par périodes triennales avec préavis de 6 mois. RS2N pouvait donc résilier son bail le 12 novembre 2020, le 12 novembre 2023 et le 12 novembre 2026 en respectant ce préavis. Or la demande de RS2N est intervenue, par

mail, fin juin 2020, le préavis de 6 mois ne pouvait donc pas être respecté pour un départ en novembre 2020.

La Métropole a donc proposé à la société RS2N de signer un avenant au bail commercial existant pour pouvoir le résilier de façon anticipée (avec préavis d'un mois et information aux éventuels créanciers inscrits).

Dans un contexte de crise sanitaire et en période estivale, les délais de signature de l'avenant ont été largement allongés. Toutefois, la société RS2N n'a pas attendu la notification de l'avenant et le préavis de départ pour quitter les lieux et a déménagé en août 2020.

Après de nombreuses relances de la part de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour obtenir de RS2N un courrier de préavis en bonne et due forme, ce dernier a finalement été transmis par le biais du cabinet d'avocats VLG représentant la société, le 06 mai 2021.

Les loyers ont donc continué à être appelés par la Métropole jusqu'à cette date. La société RS2N a refusé toutefois de payer les loyers après son départ effectif des locaux (31 août 2020).

Aussi, les parties, soucieuses de trouver une solution équitable, se sont rapprochées, en vue de mettre un terme définitif et amiable à leur différend.

Les principales conditions du protocole ci-annexé sont les suivantes :

La société RS2N renonce à tout recours à l'encontre de la Métropole et s'engage à payer les sommes restant dues au titre des loyers et charges sur la période jusqu'à août 2020, ainsi que les redevances de charges 2019 et 2020, soit la somme de 16 854,07 € TTC.

En contrepartie, la Métropole concède à la société RS2N que la résiliation du bail signé en 2017 ait lieu fin août 2020. Elle renonce par ailleurs à tout recours à l'encontre de la société RS2N pour le défaut de paiement des charges sur la période postérieure à août 2020.

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 circulaire du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 5 octobre 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Les défaillances de RS2N liées au non-paiement de sa dette depuis août 2020 ;
- Les défaillances de la Métropole liées à l'absence de réparation des climatisations depuis 2019 ;
- Que le projet de protocole d'accord transactionnel permet à la Métropole Aix-Marseille-Provence, 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 RS2N, aux conditions ci-avant exposées.

Article 2 :

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

Article 3 :

Les recettes correspondantes seront constatées au budget de la Métropole - Sous-politique B330, nature 7588, fonction 68.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY