Acte rendu exécutoire
Par transmission en
Sous-préfecture d'Aix-en-Provence
Le 18 OCT. 2011

communauté du
PAYS D'AIX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 7 OCTOBRE 2011
PRESIDENCE DE MONSIEUR JOËL MANCEL

2011_B359

OBJET : Affaires juridiques et commande publique - Protocole transactionnel -Travaux de remise en état des bureaux situés en rez-de-chaussée de l'immeuble dénommé "La Beauvalle-B" à Aix-en-Provence - Indemnisation du propriétaire par la C.P.A.

Le 7 octobre 2011, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes de Puyricard à Aix-en-Provence sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 30 septembre 2011, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :
ALBERT Guy, vice-président, Jouques - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence - DRAOUZIA Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles - MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air - PIN Jacky, vice-président, Rognes - PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-Lez-Durance - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau - TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :
AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes Mirabeau, donne pouvoir à BUCCI Dominique - JOISSAINS MASINI Maryse, président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès, donne pouvoir à SLISSA Monique - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane - SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles, donne pouvoir à BARRET Guy

Excusé(e)s :
BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparade - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence

Monsieur Régis MARTIN donne lecture du rapport ci-joint.

communauté du
PAYS D'AIX

Direction Générale des Services Administratifs
Direction des Affaires Juridiques

03_14

BUREAU DU 7 OCTOBRE 2011

Rapporteur : Monsieur Régis Martin

Objet : Protocole transactionnel – Travaux de remise en état des bureaux situés en rez-de-chaussée de l'immeuble dénommé «La Beauvalle - B» à Aix-en-Provence - Indemnisation du propriétaire par la CPA.

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Depuis le 20 juillet 2007, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix occupait des bureaux situés en rez-de-chaussée de l'immeuble dénommé « La Beauvalle-B », chemin Mahatma Gandhi, à Aix-en-Provence. La CPA a résilié ce bail avec effet au 20 juillet 2011.

Conformément aux stipulations de ce bail, la CPA a l'obligation de remettre en état d'origine les locaux au moment de leur restitution sous réserve de la vétusté normale des lieux. Pour remettre ces locaux dans le même état que lors de l'entrée dans les lieux, il est nécessaire de réaliser des travaux de cloisonnement, de réfection du sol et de climatisation.

La CPA indemnisera le propriétaire à hauteur du montant des travaux afin de lui permettre de remettre en état les bureaux, dans la mesure où la C.P.A. ne dispose plus de titre aujourd'hui pour intervenir dans ces locaux.

Il s'agit d'approuver le protocole transactionnel entre la CPA et la SCI « le Bastet », pour le paiement du coût des travaux de remise en état des dits locaux.

Exposé des motifs :

Depuis 2007, les animateurs du tri de la Direction de la Collecte des Ordures Ménagères de la CPA occupaient des bureaux d'une surface de 76 m2 situés en rez-de-chaussée de l'immeuble dénommé « La Beauvalle B », chemin Mahatma Gandhi, à Aix-en-Provence.

Dans le cadre de la réorganisation des services de la CPA et du regroupement de ses directions sur différents sites, les animateurs du tri ont récemment intégré de nouveaux bureaux, situés en rez-de-chaussée de l'immeuble dénommé « Le Décisium », à Aix-en-Provence, face à leurs anciens locaux.

Lors de la prise à bail des bureaux en rez-de-chaussée de « La Beauvalle-B» en 2007, la CPA a réalisé un certain nombre de travaux d'aménagement intérieur (suppression des cloisons, changement du revêtement au sol, modification des arrivés d'aération...).

Conformément au bail conclu le 20 juillet 2007 entre la CPA et la SCI le Bastet, représentée par Monsieur Régis Chatin, propriétaire des bureaux, la CPA doit aujourd'hui restituer ces locaux en leur état d'origine, sous réserve de la vétusté normale des lieux.

Un état des lieux de sortie a été établi le 13 juillet 2011 par Maître Liotard, afin de constater l'état des locaux et la remise des clés par la CPA au propriétaire.

Afin de permettre à la SCI « le Bastet » de remettre en état ses locaux, et dans la mesure où la C.P.A. ne dispose plus de titre pour y intervenir, il est proposé de lui verser une indemnité à hauteur du coût de cette remise en état.

Le montant de ces travaux s'élève à 15.269,84 € HT, soit 18.262,73 € TTC. Le coût de cette remise en état a été validé par la Direction des Bâtiments de la C.P.A. en accord avec le propriétaire.

Il est proposé de conclure un protocole transactionnel entre la CPA et la SCI « le Bastet », pour le paiement du montant de la remise en état des locaux situés en rez-de-chaussée de l'immeuble dénommé « La Beauvalle-B », anciennement occupés par la Direction de la Collecte de la CPA.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;
VU la délibération n°2007_B190 du 16 juillet 2007 du Bureau communautaire ;
VU la délibération n°2009_A143 du 29 juillet 2009 du Conseil communautaire délégant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment « de prendre toute décision concernant la conclusion de tous contrats et conventions réserve faite de la délégation consentie par le Conseil au Président ».

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **AUTORISER** le Président ou son représentant à signer le protocole ci-joint ainsi que tous les documents se rapportant à cette transaction ;

- **APPROUVER** la conclusion d'un protocole transactionnel entre la CPA et la SCI « le Bastet » avec le versement d'une indemnité de 15.269,84 € HT, soit 18.262,73 € TTC, pour la remise en état des locaux situés en rez-de-chaussée de l'immeuble dénommé « La Beauvalle-B », anciennement occupés par la Direction de la Collecte de la CPA.

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

(Articles 2044 et suivants du Code Civil)

ENTRE :

1) **La Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, dont le siège est situé,** Hôtel de Boadès – 8, place Jeanne d'Arc – 13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1, prise en la personne de son représentant légal dûment habilitée par délibération n° ....du Bureau communautaire du 7 octobre 2011 ;

Ci-après dénommée « la CPA »

ET :

2) **La SCI le Bastet,** dont le siège social est situé Espace « La Beauvalle-B », chemin Mahatma Gandhi – 13090 AIX EN PROVENCE , prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Régis Chatin ;

Ci-après dénommée « le propriétaire »

IL EST RAPPELE QUE :

Par délibération 2007-B190 du Bureau Communautaire du 16 juillet 2007, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a décidé la prise à bail de locaux, d'une surface de 76 m2, situés en rez-de-chaussée de l'immeuble dénommé « La Beauvalle-B », chemin Mahatma Gandhi, à Aix en Provence.

Un bail a été signé le 20 juillet 2007, entre la CPA et la SCI le Bastet, représentée par Monsieur Régis Chatin.

Ces locaux étaient destinés à accueillir les Animateurs du Tri de la Direction de la Collecte de la CPA.

A l'origine, ces locaux étaient constitués de quatre pièces, dont un coin restauration, séparées par des cloisons amovibles.

Pour les besoins de l'administration, les cloisons ont été supprimées afin de transformer ces bureaux en « open space ». La suppression des cloisons a impliqué des changements d'emplacement des sorties de climatisation.

La CPA a remplacé les dalles de moquette au sol par un revêtement de type « gerflex ».

L'emplacement des prises a également été modifié. De nouvelles plinthes permettant le passage de circuit électrique ont été installées à la place de plinthes en bois.

Les détecteurs de mouvement de l'alarme anti intrusion ont été déplacés.

Après plusieurs années d'occupation de ces locaux, la CPA a informé le propriétaire, par lettre recommandée, de son souhait de résilier son bail au 20 juillet 2011.

Cette résiliation s'inscrivait dans une politique générale de regroupement des Directions de la CPA sur des sites qu'elle occupait déjà.

Conformément aux stipulations du bail conclu entre la CPA et la SCI le Bastet en 2007, la CPA a l'obligation de remettre les locaux dans le même état que lors de l'entrée dans les lieux, sous réserve de la vétusté normale des lieux.

C'est la raison pour laquelle des travaux de cloisonnement, de réfection du sol, de climatisation et d'électricité sont aujourd'hui nécessaires.

LES PARTIES SE SONT DONC RAPPROCHEES ET ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Il a été convenu entre la CPA et la SCI « le Bastet », que ces travaux de remise en état des locaux seraient réalisés par le propriétaire, aux frais de la CPA, qui indemniserait ce dernier à hauteur du montant des travaux après accord définitif sur leur montant.

L'état des lieux de sortie a été établi par constat d'huissier le 13 juillet 2011, date à laquelle la CPA a définitivement remis les clés des locaux à son propriétaire.

Le coût des travaux de remise en état a été évalué à 15.269,84 € HT, soit 18.262,73 € TTC.

Le montant des travaux a été établi à l'appui de devis réalisés par différentes entreprises mandatées par la CPA pour établir le chiffrage des travaux par lots.

La CPA et le propriétaire se sont mis d'accord sur cette somme.

ARTICLE 1 : Objet

Le présent protocole a pour objet de mettre fin à tout litige né ou à naître entre la CPA, d'une part, et la SCI le Bastet, d'autre part, concernant l'occupation des locaux et la fin du bail relatif au bien sis, « La Beauvalle-B », chemin Mahatma Gandhi, 13090 Aix-en-Provence.

Les parties ont décidé de régler à l'amiable le problème de la remise en état des locaux situés en rez-de-chaussée de « La Beauvalle-B », anciennement occupés par la Direction de la Collecte de la CPA.

Il a ainsi été décidé de conclure la présente transaction.

ARTICLE 2 : Engagement de la CPA

La CPA, s'engage à verser au propriétaire la somme de 15.269,84 € HT, soit 18.262,73 € TTC, correspondant au coût des travaux de remise en état des locaux situés en rez-de-chaussée de « La Beauvalle-B ».

ARTICLE 3: Engagement du propriétaire

Le propriétaire s'engage à renoncer à toute instance et action à l'encontre de la Communauté d'Agglomération du Pays concernant l'objet du présent protocole.

ARTICLE 4 : Engagement mutuels

Les parties :

- Reconnaissent que le respect des obligations mises à la charge de chacune des parties est directement conditionné par le respect par l'autre partie des siennes propre ;
- S'engagent à exécuter de bonne foi et à titre irrévocable le présent accord qui règle définitivement, sans exception ni réserve, les comptes pouvant exister entre eux ;
- S'interdisent expressément de remettre en cause la présente transaction en l'une quelconque de ses dispositions, pour quelque cause que ce soit, fût ce pour une erreur de droit ou de fait ;
- Déclarent que le présent accord aura, entre les parties, le même effet juridique qu'une décision judiciaire passée en force de chose jugée.

ARTICLE 5 : Effets de la transaction

La présente transaction est soumise expressément par les parties aux dispositions du Code civil et en particulier à son article 2052 aux termes duquel *« les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion ».*

Chaque partie reconnaît expressément avoir eu le temps nécessaire et bénéficié de tous les conseils utiles pour mesurer l'exacte portée de ses engagements avant de donner son entier consentement sur la présente transaction.

Tout litige né de la conclusion, l'exécution, l'interprétation ou l'inexécution des présentes relèvera de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Marseille.

En conséquence, le présent accord règle entre les parties, définitivement et sans réserve, tout litige né ou à naître relatif au sinistre et emporte renonciation à tous droits, actions et prétentions de ce chef.

Fait en 2 exemplaires à : ..... Le : .....

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix :

Maryse Joissains-Masini

Le représentant légal de la SCI le Bastet :

Monsieur Régis Chatin

2011_B359

OBJET : Affaires juridiques et commande publique - Protocole transactionnel -Travaux de remise en état des bureaux situés en rez-de-chaussée de l'immeuble dénommé "La Beauvalle-B" à Aix-en-Provence - Indemnisation du propriétaire par la C.P.A.

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI