

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 18 mai 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Bernard JACQUIER - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Jean-Pierre SERRUS - Guy TEISSIER - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Alexandre GALLESE.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLÉ - Eric LE DISSÈS - Richard MALLIÉ.

Monsieur le Président a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

FAG 007-1897/17/BM

**■ Approbation d'un protocole transactionnel relatif à la résiliation du bail de sous-location du local sise 59-61 rue de la République à Aubagne du 30 novembre 2013 jusqu'au 20 juin 2022 - Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile
MET 17/3620/BM**

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

La Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, aux droits de laquelle vient la Métropole Aix-Marseille-Provence, a conclu un bail commercial avec la SCI Charly pour une durée de 9 ans, du 1er juillet 2013 au 30 juin 2022, et pour un montant annuel de 100.464 € TTC.

La Communauté d'agglomération a sous-loué ce local à la société PRODEC, par contrat en date du 30 novembre 2013 jusqu'au 20 juin 2022, pour un montant annuel de 100.464 € TTC, avec faculté de mise en place et d'exploitation du lieu, dans le cadre d'un contrat dénommé « Bail commercial de sous-location ».

Ce contrat dans son article 4.1 prévoit que « compte tenu du caractère non lucratif de l'exploitation du showroom et de son objet d'intérêt général, le preneur bénéficiera d'une gratuité durant les 24 premiers mois de lancement de son activité ».

En application de cet article, un titre de recette a été émis par les services de la collectivité concernant le loyer du local cité en objet pour la période du 1er décembre 2015 au 31 décembre 2016 pour un montant de 100 464 € TTC.

Signé le 18 Mai 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 07 juin 2017

Une relance a été adressée par la collectivité à la société par courrier du 3 avril 2017 indiquant en outre qu'elle se verrait contrainte à défaut de règlement de résilier le bail de plein droit dans les conditions prévues par le contrat les liant.

La société PRODEC fait valoir qu'elle n'est pas redevable de quelque loyer que ce soit au titre de la période du 1er décembre 2015 au 31 décembre 2016, en application de l'article 4.2 du contrat les liant qui prévoit que « le montant total du loyer sera payé par compensation et déduction du montant des travaux effectués par le preneur et imposés à lui par le bailleur », des travaux ayant été effectués pour un montant de 375 000 euros TTC.

Elle fait valoir que ces travaux sont expressément prévus et chiffrés à l'article 5 du contrat.

Elle fait valoir par ailleurs que la convention de « Bail commercial de sous-location » a été consentie pour une durée ferme de 9 ans, du 30 novembre 2013 au 30 juin 2022 et que les investissements qu'elle a réalisés en application de l'article 4.2 du contrat l'ont été en considération de cette durée, que dans l'hypothèse d'une résiliation du bail à laquelle elle s'oppose, il en résulterait un droit à indemnisation de 330 473 euros, au titre des investissements non amortis dont 289 873 euros de travaux d'aménagement et 40 600 euros d'équipements en cuisine.

La Métropole Aix-Marseille-Provence reconnaît quant-à-elle la réalisation de travaux estimés à 375.000 € TTC sur la base de factures remises par le preneur au bailleur au moment de la signature du contrat tel qu'il résulte de l'article 5.1 du contrat.

En revanche, elle considère que la stipulation figurant à l'article 4.2 selon laquelle « le montant total du loyer sera payé par compensation et déduction du montant des travaux effectués par le preneur et imposés à lui par le bailleur » ne peut viser les travaux prévus à l'article 5.1 qui sont des travaux d'aménagement du local faisant l'objet du bail et que cet article met à la charge du preneur.

Elle considère qu'ils ne peuvent dès lors constituer la contrepartie prévue à l'article 4.2 et fait valoir par ailleurs que l'article 4.2 ne prévoit pas que les travaux commandés constituent l'unique contrepartie mais qu'ils viennent en déduction du loyer exigible.

Dans ce contexte elle s'estime fondée à poursuivre le recouvrement des loyers au titre de la période échue et en cours et, à défaut de paiement de résilier le bail sans indemnité.

Les parties reconnaissent conjointement l'ambiguïté des termes de l'article 4.2 du contrat les liant et l'impossibilité de poursuivre l'exécution dudit contrat en conséquence de la divergence d'interprétation qui en résulte.

Dans ce contexte, les parties, s'étant rapprochées, ont convenu des termes d'un protocole transactionnel.

Ce protocole a pour objet de prévenir, par voie de transaction telle que prévue aux articles 2044 et suivants du Code civil, le différend opposant la Métropole Aix-Marseille-Provence à la société en ce qui concerne les modalités d'exécution du « Bail commercial de sous-location » les liant.

Les parties déclarent donc, par ce protocole, mettre un terme à la contestation née entre elles dans les conditions qui suivent.

La société PRODEC accepte la résiliation du bail à effet au 1^{er} juin 2017.

Elle renonce à se prévaloir, dans ses relations avec la collectivité ainsi que tous ses ayant-droit, de tous préjudices au titre de la perte de bénéfice dont elle fait état du fait de la résiliation de ce contrat et de tous préjudices supplémentaires que ceux dont l'indemnisation est concédée par le protocole.

Elle accepte de libérer les locaux en l'état, équipements de cuisine compris à l'issue de la période transitoire décrite dans le protocole.

Signé le 18 Mai 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 07 juin 2017

Elle renonce en outre à se prévaloir de toute autre créance et de tous autres droits financiers issus de l'exécution du contrat.

La Métropole Aix-Marseille-Provence renonce quant-à-elle au recouvrement des loyers courant du 30 novembre 2015 jusqu'à la date de résiliation.

Tout titre de recette émis au titre de la période du 1er décembre 2015 au 31 décembre 2016 sera en conséquence annulé et ne sera pas réédité.

Elle accepte d'indemniser la société au titre d'une partie des travaux d'aménagement du local faisant l'objet du bail non amortis.

L'indemnisation admise à ce titre s'élève à un montant de 275 000 euros.

La Métropole Aix-Marseille-Provence laisse par ailleurs à la société PRODEC un délai de 1 an, soit jusqu'au 30 mai 2018, pour mettre fin à son activité et quitter définitivement les lieux.

Pendant cette période transitoire, la Métropole Aix-Marseille-Provence reprendra possession du local et pourra y apporter les modifications ou aménagements qu'elle souhaite sans que la société PRODEC ne puisse s'y opposer de quelque manière que ce soit.

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 ;
- Le Code Civil et notamment les articles 2044 et suivants ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-191 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation du territoire de la République ;
- La délibération HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil au Bureau de la Métropole.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le contrat de sous bail de location du 30 novembre 2013 comporte des ambiguïtés diversement interprétées par les parties ;
- Que ces ambiguïtés rendent impossible la poursuite de l'exécution du contrat ;
- Qu'au vu de ces éléments un litige est né entre les parties ;
- Qu'un contrat de transaction peut être conclu à tout moment pour mettre fin à un litige né ou à naître ;
- Que les parties ont décidé d'engager des négociations pour mettre fin à l'amiable au précontentieux relatif à l'impossibilité de continuer à exécuter le contrat en raison de l'ambiguïté de ce dernier et à la divergence d'interprétation qu'elles en ont ;

Signé le 18 Mai 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 07 juin 2017

- Que les parties se sont rapprochées afin d'envisager les termes d'un accord amiable permettant de mettre fin au contrat et au litige qui les oppose et prévenir toutes contestations éventuelles sur les incidences financières de la résiliation du contrat.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole transactionnel ci-annexé entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la société PRODEC ayant pour objet de régler définitivement et sans réserve le litige né ou à naître relatif d'une part à la résiliation du bail de sous-location du 30 novembre 2013 jusqu'au 20 juin 2022 conclu entre les parties et, d'autre part, au paiement d'une indemnité visant à réparer le préjudice subi par la société PRODEC du fait non amortissement des travaux réalisés par elle à la demande du bailleur, pour un montant de 275 000 euros.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer ce protocole et tous les documents y afférents.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits à l'Etat Spécial du Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence
Maire de Marseille
Sénateur des Bouches-du-Rhône

Jean-Claude GAUDIN