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

Contexte :

A titre liminaire, la Métropole Aix-Marseille-Provence (ci-après « la Métropole ») entend préciser qu'elle se substitue à la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole dans la défense de ses intérêts dans la présente instance.

En effet, la Métropole a été instituée par la loi, à la suite de la fusion de plusieurs établissements de coopération intercommunale dont la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, à compter du 1er janvier 2016.

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 au développement d'activités relevant du domaine de la biotechnologie.

Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

L'Association Grand Luminy (AGL) 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.

La Métropole et AGL ont conclu fin 2008 des baux pour lesquels AGL bénéficie de l'autorisation de sous-louer en vue d'accueillir les entreprises émergentes et les accompagner jusqu'à leur maturité.

Ainsi, AGL occupe deux bâtiments différents selon les baux successifs suivants :

- Bail du 05/12/2008 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 du 16/07/2014 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 du 20/01/2016 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 €.

Objet du différend :

Dès 2015 et de manière récurrente et répétée en 2016, 2017, 2018 et 2019, AGL a procédé au signalement des dysfonctionnements suivant dans les locaux loués :

- Absence d'étanchéité du bâtiment et de portes de secours provoquant l'inondation des locaux, l'endommagement de matériels des sous-locataires et la disjonction fréquente des compteurs ;
- Des anomalies concernant le système de climatisation, de chauffage et le traitement de l'air. Le mandatement d'un expert a pu démontrer que la régulation de la climatisation était défectueuse du fait de l'emplacement incorrect des registres d'isolation des gaines ; des anomalies sur le régime des pressions et une pression sonore non conforme aux normes en vigueur.

AGL a mis en demeure la Métropole d'exécuter les travaux afin de respecter son obligation de délivrance puisque les bâtiments n'ont pas été livrés en bon état de réparation conformément à l'article 1719 du C. civ. et de procéder rapidement aux grosses réparations relatives au couvert, qui en tout état de cause, lui étaient contractuellement imputables. Étant précisé, qu'au regard des destinations contractuelles des locaux, à savoir des bureaux, laboratoires et notamment des animaleries à vocation de recherche et développement, les systèmes de climatisation, de chauffage et de traitement d'air auraient également dû être conformes à leurs destinations fonctionnelles et permettre ainsi le bon fonctionnement des matériels biotechnologiques et les expérimentations en animalerie. Ce ne fut pas le cas, ces défectuosités provoquant parfois le chômage technique des équipes de recherche et la mort d'animaux.

AGL entend préciser qu'il est de jurisprudence constante que les dispositions contractuelles selon lesquelles le preneur déclare connaître parfaitement les locaux et les prendre en l'état sans exiger quelconques réparations ne peuvent faire obstacle à l'obligation de délivrance

de la Métropole telle qu'elle résulte des articles 1719 al. 1 et 1710 al. 1 du C. civ., d'ordre public.

En outre, la récurrence des dysfonctionnements et la durée des réparations ont eu pour conséquence des impayés de loyers par ses sous-locataires mécontents et une rotation des sous-location dans ces pépinières dédiées aux biotechnologies profondément ralentie, causant ainsi des pertes financières conséquentes pour AGL.

Enfin, AGL conteste la régularisation tardive des charges, fin 2018 pour les années 2015 et 2016, ainsi que les provisions subséquentes, au regard de l'article R. 145-36 du Code du commerce qui impose une régularisation communiquée au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. L'absence de régularisation annuelle rend alors sans cause les appels de provision à valoir sur le paiement de charges.

Dès lors, AGL a invoqué l'exception d'inexécution des obligations contractuelles de la Métropole pour suspendre le paiement de loyers et de charges.

En définitive, la dette d'AGL envers la Métropole s'élève à 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.

Or, conformément à la jurisprudence établie, **en aucun cas le locataire ne peut décider seul de ne pas régler des loyers ou des charges** car le paiement du loyer et des charges est l'une des contreparties principales du contrat de location. AGL a donc contrevenu aux dispositions des baux qu'elle a signés avec la Métropole depuis 2008.

En outre, les dispositions de l'article R. 145-36 du Code du commerce ne sont pas applicables aux contrats antérieurs au 3 novembre 2014. Ainsi, à l'exception du bail en date du 20 janvier 2016, la régularisation des charges, n'étant pas encadré par les baux, se prescrivait par 5 ans. Par conséquent, la contestation des provisions de charges sur l'ensemble des baux ne pouvait être accueillie.

Par ailleurs, la Métropole argue de de la diligence de son mandataire puis de ses gestionnaires ayant mandaté des interventions et résolu les divers dysfonctionnements.

Par exemple, afin de pallier les dysfonctionnements de climatisation, la SOGIMA, mandataire de l'époque, avait fait intervenir la société INTERFROID à plusieurs reprises (notamment le 30 juin 2015, le 17 juillet 2015). De nombreux échanges de mails attestent de l'enregistrement, du référencement et du traitement de ces sinistres.

Aussi, le service ingénierie des bâtiments a organisé plusieurs réunions préalables à ces interventions en juillet 2018 et début 2019 pour tenter de réparer les divers problèmes et pour faire un état des lieux global.

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.

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 défaut d'exécution par le Métropole de certaines de ses obligations contractuelles.

Art. 2 : Concessions réciproques des parties

A l'occasion des réunions tenues en 2019, il a été demandé à AGL d'expliciter, de justifier les troubles de jouissance, les conséquences économiques de chacun des points de ses réclamations et pour les périodes effectives de graves perturbations. Ces différents points ont pû être discutés.

Il est précisé que conformément à la jurisprudence établie et aux articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du Code du commerce en vigueur, seules pouvaient être contestées les provisions de charges versées dans le cadre du bail en date du 20 janvier 2016 en l'absence de reddition annuelle.

2.1 Concessions de la Métropole

En contrepartie des concessions d'AGL en 2.2, La Métropole reconnait l'existence d'un préjudice indemnisable d'un montant de 136 500,61 euros TTC correspondant :
- aux incidences sur le personnel de la désorganisation produite par les dysfonctionnements ;
- aux pertes financières dûes au chômage technique des sous-locataires et à la perte de rendement par l'impossibilité de garantir une rotation des sous-location vu l'état des locaux ;
- aux impayés de loyers dûs par les sous-locataires mécontents ;
- à certaines provisions de charges perçues sans cause en l'absence de reddition annuelle.

Ainsi, 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 redditions de charges des exercices 2015, 2016 et 2017 à hauteur de la somme de 327 262,52 € TTC (*trois cent vingt-sept mille deux cent soixante-deux euros et cinquante-deux centimes Toutes Taxes Comprises*)

En contrepartie des concessions d'AGL en 2.2, la Métropole renonce par ailleurs à tout recours à l'encontre d'AGL pour le défaut de paiement des charges sur la période concernée.

2.2 Concessions d'AGL

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

- s'estime intégralement indemnisé de tous les préjudices subis;

– renonce à toutes réclamations, instances et actions ultérieures, sur quelque fondement juridique que ce soit, à l'encontre de la Métropole, pour les faits mentionnés dans la transaction;

– consent à garantir la Métropole 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 AGL des sommes dues à la Métropole en vertu de l'article 6 ci-avant seront déterminées directement entre AGL 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.

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 AGL

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Mme Martine VASSAL
Présidente

XXXX

XXXXXX

Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019