

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

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 25 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Arlette FRUCTUS - Alexandre GALLESE - Eric LE DISSÈS.

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

URB 028-7399/19/BM

■ Approbation d'un protocole d'accord transactionnel entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'association Grand Luminy MET 19/13986/BM

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

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.

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 Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée la Métropole, et AGL ont conclu 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.

Les baux conclus sont les suivants :

- Bail 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-tax et hors charges s'élève à 86 340 euros.

**Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019**

- Bail 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-tax et hors charges s'élève à 31 165 euros.
- Bail du 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-tax et hors charges s'élève à 28 068 euros.

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 et de procéder rapidement aux grosses réparations relatives au couvert, qui en tout état de cause, lui étaient contractuellement imputables.

En outre, AGL a contesté le montant de la reddition de charge et les appels de provision devenus sans cause faute de régularisation annuelle conformément au Code de commerce.

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

L'examen de la situation comptable d'AGL établit une dette de 463 763,13 euros arrêtée au 30 septembre 2018, composée de loyers et de charges relatives aux exercices 2015, 2016 et 2017.

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 de des baux qu'elle a signés avec la Métropole depuis 2008.

En outre, les dispositions de l'article R. 145-36 du Code de Commerce ne sont pas applicables aux contrats antérieurs au 3 novembre 2014. Ainsi, à l'exception du bail 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.

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.

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

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, et s'engage à payer la somme de 327 262,52 euros TTC.

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 septembre 2018 et au titre des redditions de charges des exercices 2015, 2016 et 2017 à hauteur de la somme de 327 262,52 euros TTC

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

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 de Commerce ;
- Le Code Civil ;
- 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 délibération N°FAG 21-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La circulaire du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits ;
- Les baux et avenants signés entre AGL et la Métropole.

Où il 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 les parties s'engagent à renoncer à toutes poursuites au titre des défauts d'exécution de leurs obligations contractuelles.

En contrepartie, l'AGL réglera un solde effectivement de 327 262,62 euros TTC.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer ce protocole ainsi que tous les documents y afférents.

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

Article 3 :

Les recettes correspondantes seront constatées sur le Budget Principal Métropolitain Chapitre 75 – Nature 7588 – Fonction 020. »

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS