

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 **MARSEILLE INNOVATION**, dont le siège social est sis à l'hôtel Technologique – Technopôle de Château Gombert, 13013 Marseille représentée par Monsieur LIOTTA Denis en sa qualité de Président,

Ci-après désignée par « MARSEILLE INNOVATION »,

D'autre part,

Il est préalablement exposé ce qui suit

A titre liminaire, 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.

Objet du différend :

La Métropole est propriétaire de plusieurs locaux de bureaux situés à l'hôtel Technoptic du Technopôle de Château Gombert, 2 rue Marc Donadille, 13013 Marseille.

MARSEILLE INNOVATION occupe différents locaux dans cet hôtel Technoptic selon la convention d'occupation de locaux en date du 15 février 2012 signée avec la Communauté urbaine de Marseille pour une durée de 9 années renouvelables par tacite reconduction.

Deux avenants, l'un du 15 mai 2015 et l'autre du 1^{er} août 2016, ont par la suite précisé les montants des loyers en modifiant son montant (en 2015) et en décalant sa progressivité.

Signé le
Reçu au Contrôle de légalité le

60

Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

Les locaux loués sont des bureaux et ateliers de 1384 m2 dans un ensemble de bâtiment d'une surface approximative de 3300 m2 et sont affectés à la gestion d'entreprises en pépinière et à l'aide au développement d'entreprises par le biais de l'innovation.

En 2018, une régularisation de charges a été réalisée par la Métropole pour les années 2015 et 2016. MARSEILLE INNOVATION s'est alors retrouvée débitrice de la somme de 57 142,02 euros.

Face à l'augmentation conséquente des charges correspondant au chauffage et à la climatisation, l'association MARSEILLE INNOVATION a interpellé la Métropole pour connaître l'origine de cette augmentation. Elle a alors signalé à la Métropole le raccordement de containers d'un ancien locataire sur le compteur pompe à chaleur collectif afin d'évaluer les consommations électriques de ces containers et n'a pas réglé la somme de 57 142,02 euros, sans néanmoins qu'une procédure judiciaire en vue d'une séquestration de la somme ne soit engagée.

Les installations et ce raccordement irréguliers ont pu être constatés par les services techniques de la Métropole en 2019. Par constat d'huissier en date 3 juillet 2019, à la requête de la Métropole, a été constatée la présence d'un seul container qui n'était plus branché sur le système électrique du site. Un relevé du sous-compteur alors installé a pu être effectué par les services techniques de la Métropole en avril et mai 2019 afin d'estimer la sur-consommation imputable à l'ancien locataire demeuré sur place de manière irrégulière et répartir les charges régularisables de manière équitable pour MARSEILLE INNOVATION.

Par ailleurs, MARSEILLE INNOVATION a dû s'acquitter de provision de charges sur 2018 et 2019 biaisée par la régularisation opérée en 2018. De même, la régularisation à venir des mêmes charges pour l'année 2017 sera également nécessairement erronée du fait de la sur-consommation imputable à l'ancien locataire.

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

Exposé des motifs de la transaction :

Les relevés du sous-compteur par les services techniques de la Métropole ont permis d'estimer la consommation par les deux containers à 30% de la consommation du compteur EDF/PAC, et 15% pour un container.

Les dates exactes d'installation des deux containers ne sont pas connues. L'ancien locataire a pu préciser que le premier container avait été installé en septembre 2015 et le second en juin 2016 sans justificatifs. Il a donc été convenu entre les parties de retenir le premier jour du mois pour ces deux périodes précitées afin de procéder à l'estimation des charges récupérables sur l'association MARSEILLE INNOVATION. L'enlèvement du premier container, et par suite son débranchement, a été effectué le 24 mai 2019. En outre, au regard du constat d'huissier, il a été convenu de retenir la date de fin du raccordement du second container au 30 juin 2019.

Sur l'ensemble de la période de septembre 2015 à juin 2019, et après application du ratio de surface occupée par l'association MARSEILLE INNOVATION sur la surface totale (tantièmes 110916/235072), l'estimation de la part correspondant aux charges imputables à ladite association s'élève à 11 116, 07 euros selon les modalités de calcul suivantes.

Signé le
Reçu au Contrôle de légalité le

	TOTAL	2019 (janv. Juin)	2018	2017	2016 (juin- déc.)	2016 (janv. Mai)	2015 (sept. Déc)
Factures EDF Compteur PAC	86 332,05	12 900,56	23 871,13	24 292,10	9 664,59	9 579,16	6 024,51
30% de consommation par les 2 containers	21 218,51	3 870,17	7 161,34	7 287,63	2 899,38		
15% de consommation par un seul container	2 340,55					1 436,87	903,68
Total dû par l'ancien locataire	23 559,06						
Part indument réclamée à MI % surf occupée	11 116,07	1 826,09	3 378,99	3 438,58	1 368,04	677,97	426,39

Suite à ces concessions réciproques, les parties se sont rapprochées pour mettre fin à ce différend dans le cadre d'une procédure transactionnelle.

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 MARSEILLE INNOVATION relatifs au paiement de charges indues par MARSEILLE INNOVATION pour la période de septembre 2015 à juin 2019.

Art. 2 : Concessions réciproques des parties

2.1 Concessions de la Métropole

En contrepartie des concessions de l'association MARSEILLE INNOVATION en 2.2, la Métropole:

- reconnaît l'existence de charges non imputables à l'association MARSEILLE INNOVATION du fait du raccordement irrégulier de containers par un tiers sur le compteur EDF/PAC de l'hôtel Technoptic de septembre 2015 à juin 2019;
- consent à soustraire du montant des charges récupérables, sur l'ensemble de la période donnée, et après application du ratio de surface occupée par MARSEILLE INNOVATION, la somme de 11 116,07 euros;

Signé le
Reçu au Contrôle de légalité le

lo

Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

- renonce à tout recours à l'encontre de MARSEILLE INNOVATION pour le défaut de paiement des charges sur la période concernée.

2.2 Concessions de l'association MARSEILLE INNOVATION

En contrepartie des engagements pris par la Métropole à l'article 2.1 du présent protocole, L'association MARSEILLE INNOVATION:

- s'engage à régler la somme de 46 025,95 euros TTC à la Métropole ;
- s'estime intégralement remboursée des charges qui ne pouvaient pas lui être imputables du fait des raccordements irréguliers de containers appartenant à un tiers sur le compteur EDF/PAC collectif de l'hôtel technoptic pour la période de septembre 2015 à juin 2019 ;
- 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 MARSEILLE INNOVATION des sommes dues à la Métropole en vertu de l'article 2.2 seront déterminées directement entre MARSEILLE INNOVATION 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.

Signé le
Reçu au Contrôle de légalité le

lo

Dès lors, les parties signataires du présent protocole transactionnel s'engagent à ne pas revenir sur les termes de cette transaction.

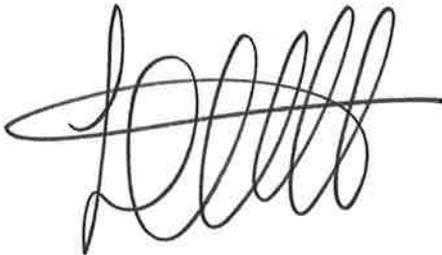
Fait à Marseille, le 9/12/2019

Pour MARSEILLE INNOVATION

MARSEILLE INNOVATION
HOTEL TECHNOLOGIQUE - CS 10002
45, rue Joliot Curie
Technopôle de Château-Gombert
13382 MARSEILLE Cx 13
Tél. 33(0)4 91 11 88 00

Mme. Laurence OLIVIER

Directrice Générale



Pour la Métropole Aix-Marseille-
Provence

Mme. Martine VASSAL

Présidente

Signé le
Reçu au Contrôle de légalité le

60