

## PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

**Entre,**

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, dont le siège est situé 58 Boulevard Charles Livon - 13007 Marseille représentée par Monsieur Christian AMIRATY, en vertu d'un arrêté du 3 février 2021 n° 21/015/CM ;

Ci-après dénommée la « Métropole »,

D'une part,

Et :

La **société RS2N**, société par actions simplifiée au capital de 8 000 euros et dont le siège social est situé au 371 Chemin de Gaumin, 83640 Saint Zacharie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Draguignan sous le numéro 453 260 630, représentée par Monsieur Patrick SAUREL, son Président ;

Ci-après désignée par « RS2N »,

D'autre part,

### **Il est préalablement exposé ce qui suit**

La société RS2N a signé avec la Métropole Aix-Marseille-Provence, par le biais de son gestionnaire, la SAS OTIM immobilier, le 13 novembre 2017 un bail commercial de 9 ans pour la location de bureaux individualisés portant les numéros 124, 125, 126 et 132 au sein de La Maison du Développement Industriel sise 38 rue Frédéric Joliot Curie - Technopole de Château Gombert à 13452 Marseille Cedex 13.

La société RS2N est une société de service en ingénierie scientifique qui utilise de nombreux ordinateurs puissants dont les besoins en électricité sont importants. La société RS2N a subi, principalement pendant la période estivale, des dysfonctionnements des ventilo-convecteurs. Plusieurs demandes d'intervention ont ainsi été formulées par la société RS2N auprès du gestionnaire en 2018, puis auprès de la Métropole à compter de la reprise en gestion directe des locaux par la Métropole (2019). La Métropole n'est pas intervenue considérant, conformément à l'article 5.5 du bail, que les travaux induits ressortaient de l'obligation d'entretien et de réparation du preneur. La Métropole n'étant responsable que des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

Cependant, les services techniques de la métropole ont été mobilisés afin d'envisager avec la société une solution afin de remédier, le cas échéant au frais de la société, aux désagréments rencontrés. Malheureusement, les appareils utilisés pour l'activité en développement de la société dégagent beaucoup de chaleur nécessitant une climatisation puissante. Or, les locaux loués par la Métropole sont conçus pour répondre à des besoins

standards d'entreprises rendant techniquement difficile l'adaptation des locaux loués et la répartition des charges afférentes.

Face à ce constat et suite aux désagréments rendant impossible le maintien dans les lieux de l'activité et du personnel de la société et à la crise sanitaire qui a fragilisé sa situation financière, la société RS2N a sollicité en 2020 auprès de la Métropole la résiliation de son bail commercial de façon anticipée.

Le bail pouvait être résilié, conformément au statut des baux commerciaux, par périodes triennales avec préavis de 6 mois. La société RS2N pouvait donc résilier son bail le 12/11/2020, en respectant ce préavis. Or la demande de RS2N est intervenue fin juin 2020, le préavis de 6 mois ne pouvait donc pas être respecté pour un départ en novembre 2020.

La Métropole a donc proposé en juin 2020 à la société RS2N de signer un avenant au bail commercial existant pour pouvoir le résilier de façon anticipée (avec préavis d'un mois et information aux éventuels créanciers inscrits).

Dans un contexte de crise sanitaire et en période estivale, les délais de signatures de l'avenant ont été largement allongés. Ce dernier a été signé par la société RS2N le 08/09/2020 et par la Métropole le 09/11/2020. Après de nombreuses relances de la part de la Métropole pour obtenir de la société RS2N un courrier de préavis en bonne et due forme, ce dernier a finalement été transmis par le biais du cabinet d'avocats VLG<sup>2</sup> représentant la société le 06/05/2021.

En l'absence de préavis conforme, le bail ne pouvait être résilié et les loyers ont donc continué à être titrés par la Métropole jusqu'au mois de juin 2021 conformément à l'avenant passé. Toutefois, lassée par les lourdeurs administratives et ne pouvant plus raisonnablement occuper les lieux en raison de la chaleur estivale, la société RS2N n'a pas attendu la notification de l'avenant et le préavis de départ pour quitter les lieux en août 2020, et ce, sans l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire, ni remise des clefs. Dans ces circonstances, la Métropole était dans l'impossibilité de remettre en location lesdits locaux.

La société RS2N a reçu une mise en demeure de payer la somme de 1.250,22 euros correspondant au loyer et aux charges du mois d'août 2020. Elle a également fait l'objet d'un avis de poursuites par huissier de justice pour un montant de 5.381,05 euros couvrant les mois de septembre à décembre 2020 (comprenant les frais de poursuites).

La société RS2N s'est finalement acquittée en juin 2021 de la somme de 6.271,27 euros couvrant le montant des loyers et charges des mois d'août à décembre 2020.

La Métropole a enfin communiqué à la société RS2N la régularisation des charges 2019 et 2020 pour des montants respectifs de 11.421,93 euros TTC et 4.942,02 TTC.

La Métropole admet avoir eu connaissance des problèmes de climatisation récurrents de la société et ne pas avoir effectué les travaux sollicités. Elle reconnaît que la signature de l'avenant a été long. Il n'en demeure pas moins que la société RS2N n'a pas effectué les formalités nécessaires selon l'avenant pour résilier son bail de façon anticipée avant mai 2021 et est donc redevable des loyers et charges qu'elle aurait dû acquitter au titre de l'occupation des locaux jusqu'à cette date.

En cet état, les parties soucieuses de trouver une solution équitable à leur différend, se sont rapprochées, en vue d'y mettre un terme définitif et amiable, 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 la société RS2N relatifs aux problèmes de climatisation récurrents depuis 2018 et au non-règlement des loyers et charges par l'entreprise de janvier à juin 2021, les locaux ayant été libérés hors cadre conventionnel depuis septembre 2020.

## **Article 2: Concessions réciproques**

### **2.1 Concessions de RS2N**

En contrepartie des concessions de la Métropole en 2.2, RS2N :

- reconnaît l'existence d'un préjudice indemnisable de 22 930,40€ TTC correspondant :
  - aux loyers et charges appelées mensuellement pour les mois de janvier à juin 2021 ;
  - aux régularisations de charges concernant les années 2019 et 2020.
- renonce à toutes réclamations, instances et actions ultérieures, sur quelque fondement que ce soit à l'encontre de la Métropole pour les faits mentionnés dans la transaction.

### **2.2 Concessions de la Métropole**

En contrepartie des engagements pris par RS2N à l'article 2.1 du présent protocole, la Métropole :

- consent à ramener la résiliation du bail à la date de départ de la société RS2N des locaux qu'elle occupait, à savoir le 31 août 2020 ;
- reconnaît par conséquent que la société RS2N a payé à tort la somme de 5.021,05 euros TTC correspondant aux loyers et charges des mois de septembre à décembre 2020, ce qui constitue une créance à déduire de la somme due à la Métropole ;
- compte tenu (i) de l'ancienneté des charges, (ii) d'une mauvaise gestion antérieure du site de la Maison du Développement industriel, laquelle ne peut pas être imputable à la société RS2N et (iii) du lourd préjudice subi par la société RS2N en raison des dysfonctionnements de la climatisation consent une remise de 70% sur le rappel des charges 2019, soit la somme de 7.995,35 euros TTC ;
- tient compte du dépôt de garantie versé par la société RS2N tel que mentionné dans le contrat de bail pour un montant de 2.090 euros, lequel constitue une créance à déduire de la somme due à la Métropole ;
- s'estime intégralement indemnisée de tous les préjudices subis lorsque la société RS2N lui aura versé la somme de 1257,54 euros TTC calculée comme suit :
  - + 30% du rappel de charges 2019, soit la somme de 3.426,57 euros TTC
  - + rappel de charges 2020, soit la somme de 4.942,02 euros TTC
  - loyers et charges de septembre à décembre 2020 déjà payés, soit la somme de

5.021,05 euros TTC

- dépôt de garantie, soit la somme de 2.090 euros.

- renonce à toutes réclamations, instances et actions ultérieures, sur quelque fondement juridique que ce soit, à l'encontre de la société RS2N, pour les faits mentionnés dans la transaction ;
- dispense la société RS2N de l'état des lieux de sortie compte tenu de l'ancienneté de la date de libération des locaux.

### **Article 3 : Modalité de règlement**

Les modalités de règlement par la société RS2N des sommes dues à la Métropole en vertu de l'article 2 seront déterminées directement entre la société RS2N 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 différend 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 RS2N

Monsieur SAUREL

Président

Pour la Métropole Aix-Marseille-  
Provence

Monsieur AMIRATY Christian  
2<sup>ème</sup> conseiller délégué, membre  
du bureau de la Métropole Aix-  
Marseille-Provence