Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - 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.

URBA 038-10346/21/BM

■ Approbation d'un protocole d'accord transactionnel avec la société RS2N

MET 21/19437/BM

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

Par acte en date du 13 novembre 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a donné à bail à la société RS2N des locaux à usage de bureaux au sein de la Maison du Développement Industriel située 38 rue Frédéric Joliot Curie, 13013 Marseille.

Le bail a été conclu pour une durée de 9 ans renouvelable par tacite reconduction, ayant commencé à courir le 13 novembre 2017.

RS2N est une société de service en ingénierie scientifique qui utilise, dans le cadre de son activité, de nombreux ordinateurs dont les besoins en puissance électrique sont importants. La société RS2N a rapidement rencontré, principalement pendant la période estivale, des dysfonctionnements des ventilo-convecteurs. Plusieurs demandes d'intervention ont ainsi été formulées par 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). Cette dernière n'est pas intervenue considérant, conformément à l'article 5.5 du bail, que la société avait accepté de louer les locaux en état et que les travaux d'aménagements (adaptation de la climatisation et de l'électricité) étaient à sa charge. La Métropole n'est en effet 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 le développement de l'activité 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 à ces désagréments rendant impossible le maintien dans les lieux et consécutivement à la crise sanitaire qui a fragilisé sa situation financière, RS2N a sollicité en 2020 auprès de la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'autorisation de résilier 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. RS2N pouvait donc résilier son bail le 12 novembre 2020, le 12 novembre 2023 et le 12 novembre 2026 en respectant ce préavis. Or la demande de RS2N est intervenue, par mail, 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 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 signature de l'avenant ont été largement allongés. Toutefois, la société RS2N n'a pas attendu la notification de l'avenant et le préavis de départ pour quitter les lieux et a déménagé en août 2020.

Après de nombreuses relances de la part de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour obtenir de RS2N un courrier de préavis en bonne et due forme, ce dernier a finalement été transmis par le biais du cabinet d'avocats VLG représentant la société, le 06 mai 2021.

En l'absence de préavis conforme, le bail ne pouvait être résilié et les loyers ont donc continué à être appelés par la Métropole jusqu'au mois de juin 2021.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 s'est acquittée des loyers jusqu'en décembre 2020 et n'a pas réglé la régularisation des charges pour 2019 et 2020.

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

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

La société RS2N reconnaît, en contrepartie des concessions de la Métropole ci-après, l'existence d'un préjudice de 22 930,40€ TTC au titre des charges et loyers dus et renonce à toute action à son encontre. La Métropole reconnaît ne pas avoir satisfait complètement à son obligation de délivrance des locaux et des lourdeurs administratives ayant ralenti la résiliation amiable. Dès lors, elle consent à ramener la résiliation du bail au 31 août 2020 et renonce au paiement des loyers et charges de septembre 2020 à juin 2021, soit la somme de 11 587, 50 euros TTC. Elle consent également, au regard de la reddition tardive des charges de 2019 et des désagréments subis, à une réduction de 70% sur la régularisation de 2019 communiquée et renonce donc au paiement de 7 995,36 euros TTC. Tenant compte des sommes versées au titre des loyers et charges de septembre 2020 à décembre 2020 (soit 5 021,05 euros TTC) et du dépôt de garantie (soit 2 090 euros TTC), la Métropole s'estime intégralement indemnisée de tous les préjudices subis lorsque la société RS2N lui aura versé la somme de 1 257,54 euros TTC.

La Métropole et la société RS2N renoncent réciproquement à toutes réclamations, instances et actions ultérieures, sur quelque fondement juridique que ce soit, pour les faits mentionnés dans la transaction.

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 ;
- 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 circulaire du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 5 octobre 2021.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le projet de protocole d'accord transactionnel permet à la Métropole Aix-Marseille-Provence et à la société RS2N, 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 ci-annexé, conclu avec la société RS2N, aux conditions ci-avant exposées.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer ce protocole.

Article 3 :

Les recettes correspondantes seront constatées au budget de la Métropole - Sous-politique B330, nature 7588, fonction 68.

Les dépenses correspondantes seront constatées sur le budget EST du Conseil de Territoire Marseille-Provence – sous-politique B330, nature 6577, fonction 68

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 08 octobre 2021