



MAIRIE de SAINT-CANNAT

13760

Séance du 9 avril 2025

NOMBRE DE MEMBRES	
Afférents au Conseil Municipal	29
En exercice	29
Présents	19
Représentés	9

N° 2025-038

Contrat de
maintenance du
gymnase de la
Seigneurie –
Protocole d'accord
transactionnel

L'an deux mille vingt-cinq et le neuf avril à dix-huit heures et trente minutes, le CONSEIL MUNICIPAL de la COMMUNE de SAINT-CANNAT, a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire le vingt-sept mars deux mille vingt-cinq conformément à l'article L.2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la Présidence de Mme D. CAMHI, 1^{ère} Adjointe.

Etaient présents à cette Assemblée : J. LEVI VALENSI, J. GERARD, D. CAMHI, L. MAURIZIO, J.P. VENTURINI, D. BARBIER, G. SORBA, A.L. FALQUERO, J.M. ARNAUD, D. PETIT, M. GUILLET, D. JARNIGON, S. BOURAS, M. RIBES, A. RUBIOLO, C. FREMY, M. CUTILLO, S. ROCHEZ, J. PRUNARET.

Absents excusés : M. CATELIN représentée par M. GUILLET, M. SOONEKINDT représenté par G. SORBA, V. PELLISSIER représentée par J. GERARD, P. BUISSON BAUMELOU représenté par J. LEVI-VALENSI, C. MARTIN représenté par D. CAMHI, Y. FALCHI représenté par J.P. VENTURINI, S. BOULINGUEZ représentée par D. BARBIER, G. BESSE représenté par S. ROCHEZ, C. BARRIERE représentée par J. PRUNARET.

Absent non excusé : M.L. VOLAND.

G. SORBA a été élu secrétaire.

VU les articles 2044 à 2052 du code civil,

VU l'article 2052 du même code, aux termes duquel les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne peuvent être révoquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion,

VU le marché public global de performance (MPGP) n°2019 DG 01.

La Commune a fait construire le Gymnase de la Seigneurie par un Groupement conjoint d'entreprises sous la forme d'un marché public global de performance (MPGP) n°2019 DG 01. La société BAUDIN CHATEAUNEUF (BC) est le mandataire solidaire du Groupement.

L'ordre de service a été émis en novembre 2019 et la réception a été faite en octobre 2021 avec des réserves. La mise en service a été faite en février 2022.

Le programme (CCTP) du MPGP n°2019 DG 01 prévoyait, notamment dans les articles 2.2.7 et 3.1 que le Groupement d'entreprises devait proposer un contrat de maintenance des équipements, de type « avec intéressement », avant la mise en service de l'équipement, fin 2021.

Or le groupement d'entreprise n'a pas fourni le projet de contrat de maintenance dans les temps et les premières versions du contrat proposé par le Groupement n'étaient pas considérées comme conformes aux spécifications du MPGP. Les discussions techniques ont donc duré et le contrat n'a pu être finalisé que fin 2024.

Un blocage en résulte pouvant aboutir à une action en justice de la part du Groupement, dont le prestataire de maintenance, la société SOGITEC, est assurée de façon satisfaisante depuis l'ouverture du gymnase.

BAUDIN CHATEAUNEUF nous a fait parvenir un courrier RAR en date du 25 mars 2025 nous informant de l'arrêt de la maintenance en l'absence de la signature rapide dudit contrat.

Il est donc proposé de signer un protocole d'accord transactionnel avec le mandataire du Groupement afin de régulariser la situation et d'éviter un contentieux judiciaire.

Dans le cadre des négociations autour de ce protocole d'accord, la Municipalité a sollicité :

- la prolongation du contrat jusqu'au renouvellement de notre contrat thermique global pour les chaufferies de nos autres bâtiments, jusqu'au 30 septembre 2027, soit pendant 12 mois environ, au prix annuel négocié dans le cadre du MPGP, avec seulement l'application de l'inflation,
- la répartition du paiement du prix sur les 3 années restant au contrat (en comptant la prolongation sollicitée jusqu'au 30 septembre 2027), c'est-à-dire sur les années 2025, 2026 et 2027.

Le Groupement a accepté notre proposition.

Par ce protocole d'accord transactionnel chaque partie se déclare pleinement remplie de l'intégralité de ses droits, nés ou à naître, relatives aux désordres objet du protocole et renonce à tout recours et toute action de ce chef à l'encontre de l'autre partie, et de ses membres pour le groupement d'entreprises (voir article 2052 du Code civil).

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

..... **DECIDE :**

- De valider le protocole d'accord transactionnel n°2 relatif au MPGP n°2019DG01, joint, avec la société BAUDIN CHATEAUNEUF, en sa qualité de mandataire du groupement, et représentée par M. Romain CLEMENT, en sa qualité d'Attaché de direction de BAUDIN CHATEAUNEUF, par délégation de M. Jean Christophe BARBARIN, chef d'agence Rhône Alpes,
- De valider le contrat de maintenance, joint.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Marseille ou sur l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Délibéré à Saint-Cannat les jours, mois et an que dessus,
Ont signé au registre les membres présents,
Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance,
Guillaume SORBA

La 1^{ère} Adjointe
Dominique CAMHI

Acte rendu exécutoire après envoi en
Sous-Préfecture le :
Publié le :

11 AVR. 2025
11 AVR. 2025



Commune de Saint Cannat

Marché n°2019DG01

Marché n°2019DG01
PROTOCOLE TRANSACTIONNEL n°2

**Relatif à la maintenance
du gymnase de la Seigneurie**

Entre :

La Commune de SAINT CANNAT, dont le siège est Hôtel de Ville, 13760 SAINT-CANNAT, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Joël LEVI VALENSI, dûment habilité aux fins de régularisation du présent protocole par délibération n° 2024-042 figurant en annexe n° 1,

De première part,

Et :

La société BAUDIN CHATEAUNEUF, SA immatriculée au RCS d'Orléans sous le N° 085 780 534, dont le siège social est sis 60 Rue de la Brosse, 45110 CHATEAUNEUF SUR LOIRE, prise en son Agence générale de Lyon située 9 Rue Georges Méliès, 69680 CHASSIEU, agissant aux présentes tant en son nom personnel qu'en qualité de mandataire du Groupement d'entreprises conjointes titulaires du marché, représentée par Monsieur. Romain CLEMENT, dûment habilité aux fins de régularisation du présent protocole par les cotraitants du Groupement dont les mandats figurent en annexe n° 2,

De seconde part,

Ci-après collectivement et impersonnellement dénommées « Les Parties ».

Préambule : Exposé des faits litigieux

La Commune de SAINT CANNAT a, comme maître d'ouvrage, entrepris sur le territoire communal la réalisation du Gymnase de La Seigneurie.

Le maître d'ouvrage, pour ce faire, a eu recours à un marché public global de performance (MPGP) tel que défini à l'article 34 de l'Ordonnance du 23 Juillet 2015 prévoyant que :

« Les acheteurs peuvent conclure des marchés publics globaux de performance qui associent l'exploitation ou la maintenance à la réalisation ou la conception-réalisation de prestations afin de remplir des objectifs chiffrés de performances définis notamment en termes de

niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique, ou d'incidence écologique. Ces marchés publics comportent des engagements de performance mesurable ».

La maîtrise d'ouvrage a défini son programme dans un CCTP, document soumis à la consultation des entreprises.

A été attributaire du marché, le Groupement conjoint de conception/réalisation composé de :

- la société BAUDIN CHATEAUNEUF (BC), mandataire solidaire du Groupement conjoint ;
- les sociétés CAIRE ARCHITECTURE et SCOPING, comme maîtres d'œuvre ;
- la société BC DERVAUX, comme co-traitant, entreprise générale ;
- la société FAUCHE, comme co-traitant, CFO CFA ;

La société SOGITEC est intervenue comme sous-traitant de la société BAUDIN CHATEAUNEUF pour :

- le lot CVC.
- la maintenance des équipements du bâtiment

Le marché de base du Groupement a été conclu moyennant le prix global de 4.215.696,42 € HT soit 5.058.835,70 € TTC.

Une partie de ce prix global, pour 39.972 €HT, concernait un contrat de maintenance pour 4 année (l'année de parfait achèvement + 3 ans).

L'ordre de service a été émis en novembre 2019 et la réception a été faite en octobre 2021 avec des réserves. La mise en service a été faite en février 2022. Une ultime réserve reste à lever pour un désordre olfactif dans le hall (le Groupement a transmis le 05/02/2025 un rapport concluant à un problème d'évacuation (réseau pluvial fissuré et obstrué avec végétation en cours de décomposition) qui pourrait être de la responsabilité de l'entreprise de VRD qui est intervenue après le Groupement. La Municipalité est en cours de vérification de ce point).

Considérant ces éléments, la mission initiale a été prolongée d'une année, pour une durée globale de 5 années en tout, jusqu'au 25 septembre 2026, au prix initial.

Problème constaté pouvant aboutir à un litige

Le programme (CCTP) du MPGP n°2019 DG 01 prévoyait, notamment dans les articles 2.2.7 et 3.1 que le Groupement d'entreprises devait proposer un contrat de maintenance des équipements, de type « avec intéressement », avant la mise en service de l'équipement, fin 2021.

L'article 3.1.2. définissait le périmètre des prestations : chauffage, ventilation, eaux chaudes sanitaires, auxiliaires CVC, éclairages.

Or le groupement d'entreprises n'a pas fourni le projet de contrat de maintenance dans les temps et les premiers contrats proposés par le Groupement n'étant pas considérés comme conformes aux spécifications du MPGP. Les discussions techniques ont donc duré et le contrat n'a pu être finalisé que fin 2024.

Enfin et surtout, la Municipalité considère qu'il ne serait réglementaire de signer en 2025 un contrat avec effet rétroactif au 25 octobre 2021.

Un blocage en résulte pouvant aboutir à une action en justice de la part du Groupement, dont le prestataire de maintenance, la société SOGITEC, intervient de façon satisfaisante depuis l'ouverture du gymnase sans que cette maintenance ne leur soit rémunérée, du fait de ce qui précède.

BAUDIN CHATEAUNEUF nous a fait parvenir un courrier RAR en date du 25 mars 2025 nous informant de l'arrêt de la maintenance en l'absence de la signature rapide dudit contrat.

NB : Pour rappel le précédent accord transactionnel issu de la délibération n°2024-042 mentionnait dans son article 6 : « Un contrat de maintenance conforme au programme du MPGP reste à finaliser, indépendamment du présent protocole. »

ARTICLE 1 :

Le présent protocole a pour objet de prévenir un litige à naître pour les raisons présentées ci-dessus. Le présent protocole ne concerne que le contrat de maintenance du Gymnase de la Seigneurie.

ARTICLE 2 : Accord entre les parties

C'est en l'état que les Parties, après concessions réciproques, se sont rapprochées pour convenir des termes du présent protocole.

- La Commune de Saint Cannat s'engage à signer le marché de maintenance dans les meilleurs délais, avec effet rétroactif au 25 octobre 2021, à l'issue du délai de recours contentieux suivant la transmission de la délibération et du présent protocole au Contrôle de légalité,
- Le Mandataire du Groupement accepte de prolonger le contrat de maintenance du 25 septembre 2026 au 30 septembre 2027 au prix annuel défini dans son offre initiale, auquel s'ajoutera l'inflation,
- Le mandataire du Groupement accepte que le paiement de la totalité du prix de la prestation de maintenance (4+1+1 = 6 ans) soit réparti à parts égales sur les années civiles 2025, 2026 et 2027 (l'année 2027 pourra varier en fonction de l'inflation).

ARTICLE 3 :

La Commune de SAINT CANNAT, en contrepartie de la poursuite de la prestation de maintenance jusqu'au 30 septembre 2027 au tarif initialement négocié, et du paiement de la totalité du prix sur les années 2025, 2026 et 2027, s'estime remplie de ses droits relatifs à la réparation des désordres désordre précisés ci-dessus.

La Commune de SAINT CANNAT, par l'exécution du présent protocole, se déclare pleinement remplie de l'intégralité de ses droits et actions nés ou à naître, relatifs aux désordres objet du présent protocole tels que décrits dans le préambule, et renonce à tout recours et toute action de ce chef à l'encontre de la société BAUDIN CHATEAUNEUF et des membres du groupement que cette dernière représente.

ARTICLE 4 :

La société BAUDIN CHATEAUNEUF, tant pour son compte que pour celui des membres du Groupement qu'elle représente, se déclare, par l'exécution du présent protocole, pleinement remplie de l'intégralité de ses droits et actions nés ou à naître relativement à la signature du marché de maintenance du Gymnase de la Seigneurie.

ARTICLE 5 :

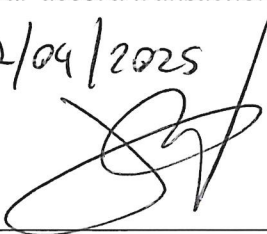
Cette convention, née de concessions réciproques des parties librement négociées entre elles après un délai suffisant pour sa parfaite appréhension, présente un caractère définitif, forfaitaire et apure tous comptes entre elles, au sujet des éléments présentés en préambule.

D'un commun accord, les soussignés confèrent à la présente convention le caractère d'une transaction forfaitaire et définitive, soumise expressément aux articles 2044 à 2058 du code civil, et en particulier l'article 2052 de ce code, aux termes duquel les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne peuvent être révoquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

Chacun des soussignés s'interdit de la remettre en cause, de quelque manière, dans quelque délai et pour quelque motif que ce soit.

La présente convention entrera en vigueur à l'expiration du délai de recours contentieux qui commencera à courir après accomplissement par la Commune de SAINT CANNAT des formalités de publicité.

Fait en deux exemplaires originaux, sur 5 pages recto.

La Société BAUDIN CHATEAUNEUF Tant pour son compte personnel que pour celui des membres du Groupement qu'elle représente M Romain CLEMENT « Bon pour accord transactionnel » Le A	La Commune de SAINT CANNAT Représentée par son Maire en exercice dûment habilité, M. Joël LEVI VALENSI « Bon pour accord transactionnel » Le 12/04/2025 A  
--	---

Pièces annexées au présent protocole :

- Annexe 1 : Délibération municipale n°2025-038 validant le présent protocole d'accord transactionnel et autorisant le Maire, ou son représentant, à signer
- Annexe 2 : Mandats de l'ensemble des membres du groupement et pouvoir pour M Romain CLEMENT
- Annexe 3 : Contrat de maintenance du Gymnase de la Seigneurie

**CONTRAT D'EXPLOITATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE,
PRODUCTION ECS & VENTILATION**

**AVENANT AU CONTRAT DE MAINTENANCE
TYPE P2 P3**



CONSTRUCTION, AMÉNAGEMENT, RÉNOVATION, MAINTENANCE

SOMMAIRE :

1. Objet de l'avenant	3
2. Nouveaux éléments contractuels	3
3. Prise d'effet de l'avenant.....	7
4. Délais et répartition financière	7
5. Clause générale.....	7

1. Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet les modifications suivantes :

- Prise en compte de nouveaux matériels sur les salles de sport
- Mise en œuvre d'un engagement sur la performance énergétique
- Mise à jour le listing matériels (Annexe A) et des gammes de maintenance (Annexe B) dans le contrat Rév.01 du 19/12/2024
- Ajout d'une année complémentaire suivant protocole transactionnel n°02

2. Nouveaux éléments contractuels

2.1 Matériels supplémentaires

BAUDIN CHATEAUNEUF via son sous traitant SOGITEC, réalisera la maintenance des installations de climatisation supplémentaires installées en aout 2024 dans les 3 salles suivantes :

- | | |
|---------------------------------------|--|
| - Dojo : 3 climatiseurs | Mitsubishi Heavy 10 kW
unité intérieure Mural SRK100ZRSAW
unité extérieure FDC100VSA-W |
| - Salle de danse n°1 : 2 climatiseurs | Mitsubishi Heavy 7 kW
unité intérieure Mural SRK71ZR-W
unité extérieure SRC71ZR-W |
| - Salle de danse n°2 : 2 climatiseurs | Mitsubishi Heavy 6 kW
unité intérieure Mural SRK63ZR-W
unité extérieure SRC63ZR-W |

Les prestations de maintenance à réaliser sur ces matériels sont détaillées en annexe n°2

A noter que ces matériels ne sont pas couverts par la Prestation P3 (garantie totale), du contrat de base.

- **Plus - value sur le montant de base du contrat :**

Redevance annuelle Hors Taxes **P2 = inclus € HT**

2.2 Engagement de performance énergétique

BAUDIN CHATEAUNEUF via son sous traitant SOGITEC s'engage sur les consommations de gaz naturel nécessaire à la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire produite en chaufferie.

Au titre du contrat, les parties ont défini la présente clause d'intéressement qui complètera le prix P2.

✓ Température contractuelle

Pendant la période effective de chauffage, BAUDIN CHATEAUNEUF via son sous traitant SOGITEC assure, dans les locaux chauffés, des températures contractuelles moyennes fixées de :

- Pour accueil/vestiaires/sanitaires/autres : 19°C
- Pour locaux sport intensif : 16°C
- Pour locaux sport doux : 18°C

et ce tant que la température extérieure n'est pas inférieure à la température de base (-5°C).

Un régime de ralenti de nuit est applicable de : -4°C de 22h à 6h.

Les contrôles de températures sont mesurés au centre des locaux à 1 mètre du sol.

✓ Production d'ECS

La production d'eau chaude sanitaire, assurée par la chaufferie, se fera à une température de 55°C +/- 5°C mesurée au départ des échangeurs.

✓ Période de chauffage

Les dates de mise en route et d'arrêt du chauffage sont transmises par le Client par mail ou télécopie.

BAUDIN CHATEAUNEUF via son sous traitant SOGITEC bénéficie alors de 24 heures, hors week-end, pour que la mise en route ou l'arrêt du chauffage soient effectifs.

De plus, il est précisé que SOGITEC dispose, au-delà de ces 24 heures, d'une période de mise en température de vingt-quatre heures.

La saison de chauffe, période pendant laquelle le Client peut demander la mise en service du chauffage, est fixée du 15 octobre au 15 mai.

✓ **DJU contractuels**

Les DJU à prendre en compte le jour de la mise en chauffe et l'arrêt des installations sont ceux publiés par la station météorologique de référence à savoir : Marignane – Bouches du Rhône indexés sur la période contractuelle de référence, soit du 15 octobre au 15 avril.

$$\text{NDJU}_{\text{base}} = 1480 \text{ DJU}$$

✓ **NB contractuel**

Le NB est défini comme la quantité de combustible théoriquement nécessaire pour assurer le chauffage des locaux, dans les conditions techniques et climatiques moyennes définies ci-dessus.

$$\text{NB} = 90000 \text{ kWh PCS}$$

En cas de production d'eau chaude sanitaire, la quantité de combustible nécessaire au chauffage des locaux réellement consommée NC, est prise égale à la quantité totale de combustible consommée durant l'année, diminuée de la quantité de combustible nécessaire au réchauffage et au maintien en température de l'ECS.

Cette quantité est le produit du nombre de m3 d'eau fournie « M » par la consommation de base de combustible théorique nécessaire au réchauffage d'un m3 dénommée « q » et exprimé en kWh/m3.

Détermination de la valeur **q = 110 kWh PCS/m3**

2.3 Clause d'intéressement

Au titre du contrat, les parties ont défini la présente clause d'intéressement qui complète le prix P2.

✓ **Correction climatique**

- NB est la quantité de combustible théoriquement nécessaire pour le chauffage des locaux dans les conditions climatiques moyennes définies par NDJU contractuel,
- NC est la quantité de combustible réellement utilisée pour le chauffage des locaux pendant la période de chauffage,
- N'B est la quantité de combustible nécessaire pour assurer le chauffage des locaux pendant chaque période de chauffage, obtenu en ajustant le nombre NB, proportionnellement au nombre de degré jours réels,

- $NDJU_{constaté}$ est le nombre de degré jours, constaté pour la durée effective de chauffage à la station météo de référence.

La quantité $N'B$ est déterminée à partir de la consommation moyenne NB suivant la formule :

$$N'B = NB \frac{NDJU_{constaté}}{NDJU_{base}}$$

✓ **Seuil de partage des économies**

Les économies de consommation ne sont prises en compte qu'en deçà d'un seuil de partage des économies fixé à :

$$N'B_1 = 0,96 N'B$$

Les excès de consommation ne sont pris en compte qu'au-delà d'un seuil de partage des excès $N'B_2$ fixé à :

$$N'B_2 = 1,04 N'B$$

Si la quantité de combustible NC est comprise entre le seuil de partage des économies $N'B_1$ et le seuil de partage des excès $N'B_2$, le prix global n'est pas modifié.

✓ **Modalités du calcul de l'intéressement (PFI)**

P_2 est le prix des prestations de conduite, entretien courant et dépannage de l'installation telles que décrites au contrat de base.

P_2 est complété d'un terme I positif ou négatif, facturé lors de la dernière échéance de chaque année, et représentatif de l'économie ou de l'excès d'énergie entre la quantité de combustible NC et $N'B$

Economies : Si la quantité de combustible NC est inférieure au seuil de partage des économies $N'B_1$, le CLIENT bénéficie de la moitié de l'économie réalisée en deçà de ce seuil :

$$I = 1/2 \times (N'B_1 - NC) \times k$$

Dépassement : Si la quantité de combustible NC est supérieure au seuil de partage des excès $N'B_2$, BAUDIN CHATEAUNEUF via son sous traitant SOGITEC supporte la moitié de l'excès de consommation constaté :

$$I = 1/2 \times (N'B_2 - NC) \times k$$

Où k est le prix moyen du combustible payé par le Client sur la période de chauffage, exprimé en € H.T par kilowattheure (hors coût de location du compteur, d'abonnement, de taxes et de contribution).

Le gain obtenu par le Prestataire ne pourra dépasser 35% du montant P_2 annuel révisé.

La prise en charge des excès par le Prestataire ne pourra dépasser 35% du montant P2 annuel révisé.

✓ **Facturation :**

L'intéressement complètera la dernière facture P2 de l'exercice.

✓ **Clause de sauvegarde :**

Si au terme de deux saisons consécutives, la quantité NC diffère de plus de 10% de la valeur N'B, ou de plus de 15% au cours d'une seule saison, la révision des bases de l'intéressement pourra être demandée par l'une ou l'autre des parties.

3. Prise d'effet de l'avenant

Le présent avenant prend effet à date de signature.

4. Délais et répartition financière

Dans le cadre du protocole d'accord TRANSACTIONNEL n°02, il a été convenu ce qui suit :

- Prolongation du délai du contrat de maintenance du 25/09/2026 au 30/09/2027, au prix initialement négocié, auquel s'ajoutera la révision de prix correspondant à l'inflation au titre du marché initial
- Le paiement de la totalité du prix de la prestation de maintenance (4+1+1 = 6 années) sera réparti à parts égales sur les années civiles 2025, 2026 et 2027, y compris les révisions de prix dues à l'inflation (le paiement sur 2027 pourra être différent en raison de la prise en compte de l'inflation).

5. Clause générale

Les autres clauses du contrat demeurent valides et de rigueur en tout ce qui n'est pas contraire aux stipulations du présent avenant.

Fait à NEYRON, le 10 avril 2025

En deux exemplaires originaux.

BAUDIN CHATEAUNEUF

M. Romain CLEMENT

LE CLIENT

M. Joël LEVI-VALENSI

