

## 13 HABITAT

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

#### ADMINISTRATEURS PRESENTS :

- M. Jean-Marc PERRIN, Président
- Mme Marine PUSTORINO, Vice-Présidente
- Mme Sabine BERNASCONI
- M. Julian BOIS
- Mme Catherine CHANTELOT
- Mme Martine CORSO
- M. Lionel DE CALA
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Faouzi JACQUOT
- Mme Marie-Madeleine GHIO
- M. Marc KATRAMADOS
- M. Christophe MAGNAN
- Mme Marie MARTINOD
- M. Michel ROUX
- M. Fayçal ZERGUINE

#### ADMINISTRATEURS REPRESENTES

- M. Jordan MANGANI, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Jean-Paul GUILBERT, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Martial ALVAREZ, donne pouvoir à Mme PUSTORINO
- Mme Yvette ROCHETTE, donne pouvoir à Mme PUSTORINO

#### ADMINISTRATEURS EXCUSES

- Mme DARMON
- M. Michel BALLARO
- M. Patrick CASU
- M. Abdelali LOUAFI

#### ASSISTENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- M. Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général
- Mme Helene KERMORGANT, Commissaire aux Comptes
- Mme Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

Conseil d'Administration du 19 décembre 2025  
Délibération n° 18-CA.25.108

MARSEILLE – RESIDENCE L'ARGO  
REGULARISATION D'UN PROTOCOLE TRANSACTIONNEL  
AVEC LA SOCIETE LA MAISON DES VOLETS MARSEILLAIS (L'OUVERTURE)

Considérant les termes du rapport n° 18 ci annexé

**Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article R.421-16 9° du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Vu le projet de protocole transactionnel ci-annexé

Après en avoir délibéré :

**A l'Unanimité des Présents et Représentés**

- **APPROUVE** les termes du Protocole transactionnel avec la société LA MAISON DES VOLETS MARSEILLAIS
- **AUTORISE** le Directeur Général à signer le protocole.

Extrait certifié conforme,

Marseille, le 29 décembre 2025

Le Directeur Général

  
Damien VANOVERSCHELDE

Le Directeur Général certifie le caractère exécutoire de la présente délibération dûment publiée au procès-verbal des séances du Conseil d'Administration et transmise à M. le Préfet qui l'a réceptionnée à la date mentionnée en marge.

Le Directeur Général

  
Damien VANOVERSCHELDE

## RAPPORT N° 18

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

**OBJET : MARSEILLE – RESIDENCE L'ARGO**  
***Régularisation d'un protocole transactionnel avec la société LA MAISON DES VOLETS MARSEILLAIS (L'OUVERTURE)***

Par acte d'engagement du 26 février 2020 (marché n°2020-036), notifié le 28 février 2020, la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS, exerçant sous l'enseigne L'OUVERTURE, s'est vu confier la réalisation des travaux du lot n°2 « Remplacement des menuiseries extérieures » dans le cadre de l'opération de réhabilitation de la Résidence ADHIM BONNEVEINE « L'ARGO » à MARSEILLE (13009), 15 rue de l'Océan, opération menée sous la maîtrise d'ouvrage de 13 HABITAT

Alors que le marché portait initialement sur des prestations de dépose, fourniture et pose de 100 menuiseries extérieures et d'une porte d'entrée, telles que détaillées dans le CCTP et le DPGF pour lesquelles la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a soumis une offre qui a été retenue, il est apparu lors de la première réunion préparatoire que le projet portait en réalité sur le remplacement de 200 menuiseries extérieures au total pour l'ensemble des 32 logements.

Les travaux ont été réceptionnés le 9 mars 2022.

Le 4 octobre 2022, LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a notifié au maître d'œuvre un projet de décompte final avec un solde de marché restant dû de 363.434,28 € TTC.

Arguant de l'absence de diligences du maître d'œuvre et du maître de l'ouvrage, LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a tenté de mettre en œuvre la procédure prévue par l'article 13.4.4 du CCAG applicable afin de faire naître un décompte général définitif tacite et LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a notifié au maître d'ouvrage ce projet de décompte général signé le 15 mai 2023.

LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a ensuite estimé qu'aucune notification de décompte général du marché n'avait été faite dans le délai de rigueur de dix jours ouverts à compter du 15 mai 2023.

LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a ainsi considéré que le projet de décompte général notifié le 15 mai était par conséquent devenu définitif et constituait le décompte général et définitif du marché par application des dispositions précitées de l'article 13.4.4 du CCAG, fixant le solde de marché dû à la somme de 363.434,28 € TTC.

Par un mémoire en réclamation du 23 juin 2023, la société a sollicité le paiement de cette somme.

Le 27 septembre 2023, 13 HABITAT a réglé à LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS la somme de 171.152.52 €.

Par correspondance du 19 octobre 2023, 13 HABITAT a opposé une irrégularité de forme au projet de décompte générale reçue de l'entreprise le 15 mai 2023 et confirmé le rejet de la réclamation de l'entreprise.

C'est dans ces conditions que par une requête enregistrée le 20 novembre 2023 sous le n° 2310961-3 la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a saisi le Tribunal administratif de Marseille aux fins de solliciter :

- 192 281,76 € au titre du solde de marché outre intérêts moratoires majorés de 8 points (ce qui représente à ce jour 52 593 € d'intérêts) ;
- 40 € au titre de l'indemnité forfaitaire de recouvrement ;
- 4 618,92 € au titre des intérêts moratoires sur la somme de 171 152,52 € payée avec 94 jours de retard ;
- 5 000 € au titre des frais irrépétibles ;

13 HABITAT a fait valoir que la procédure de naissance du décompte général définitif tacite souffrait d'irrégularités de sorte qu'il n'est pas régulièrement né et que la demande de condamnation en paiement fondé sur son existence devait être rejetée par un mémoire en défense enregistré le 9 février 2024.

La provision comptable pour risques et charges constituée au 31/12/2024 s'élevait à 40 064 € au titre des intérêts moratoires majorés depuis la déclaration du contentieux fin 2023.

LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS s'est rapprochée de 13 HABITAT afin mettre un terme au litige et à la procédure contentieuse qui les oppose.

Ainsi, afin de mettre un terme à une procédure contentieuse longue et coûteuse et compte tenu de ce qui précède, il est proposé au Conseil d'administration de Céans de conclure un protocole d'accord transactionnel dans le cadre duquel 13 HABITAT et la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS acceptent notamment de :

- Fixer l'indemnisation globale de forfaitaire à la somme de **CENT-VINGT-MILLE EUROS (120 000,00 €)** qui sera réglée par 13 HABITAT à la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS tous préjudices confondus pour la résolution amiable de ce litige ;
- Mettre un terme définitif et renoncent irrévocablement l'une envers l'autre à toute réclamation, droit et action en rapport avec les faits rappelés par le protocole d'accord dont le projet est joint en annexe.

Etant rappelé que le protocole transactionnel a, entre les PARTIES, autorité de la chose jugée et fait obstacle à l'introduction et à la poursuite entre-elles d'une action en justice ayant le même objet.

\* \*

\*

Le Conseil d'Administration est invité à prendre délibéré conformément au projet de délibération qui lui a été présenté.

## PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS, S.A.S exerçant sous l'enseigne L'OUVERTURE immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n° 330 252 883 dont le siège social est sis Parc Henri II 4 Allée de la Rouguiere, 13011 Marseille, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ;

D'une part,

### ET :

L'Office public de l'habitat dénommé 13 HABITAT, établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège social est 80, Rue Albe à MARSEILLE (13004), Immatriculé au R.C.S de MARSEILLE sous le n°782 855 696, pris en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

D'autre part,

### IL EST RAPPELE CE QUI SUIT

1. Suivant acte d'engagement du 26 février 2020 (marché n°2020-036), notifié le 28 février 2020, la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS, exerçant sous l'enseigne L'OUVERTURE, s'est vu confier la réalisation des travaux du lot n°2 « Remplacement des menuiseries extérieures » dans le cadre de l'opération de réhabilitation de la Résidence ADHIM BONNEVEINE « L'ARGO » à MARSEILLE (13009), 15 rue de l'Océan, opération menée sous la maîtrise d'ouvrage de L'Office public de l'habitat dénommé 13 HABITAT (Ci-après 13 HABITAT).

La maîtrise d'œuvre de ces travaux a été confiée à la société E. LEVEN.

La société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS soutient que :

2. Alors que le marché portait initialement sur des prestations de dépose, fourniture et pose de 100 menuiseries extérieures et d'une porte d'entrée, telles que détaillées dans le CCTP et le DPGF pour lesquelles la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a soumis une offre qui a été retenue, il est apparu lors de la première réunion préparatoire que le projet portait en réalité sur le remplacement de 200 menuiseries extérieures au total pour l'ensemble des 32 logements.

13 HABITAT a par ailleurs décidé de procéder au remplacement de volets roulants complémentaires et de faire installer un dispositif d'arrêt pour l'ensemble des portes fenêtres de la résidence afin de protéger les portes fenêtres et les équipements des balcons en cas de vent.

Enfin, dans un souci d'harmoniser le traitement des menuiseries extérieures de la résidence il a également été demandé le remplacement d'un châssis du bureau de l'ADHIM ARGO présent dans cette résidence.

La société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a réalisé l'intégralité des travaux qui lui ont été demandé et a sollicité la régularisation d'avenants correspondants.

Le 6 juillet 2021 un avenant n°2, portant sur les volets roulants complémentaires, les dispositifs d'arrêt et le châssis des bureaux de l'ADHIM ARGO a été régularisé pour un montant de 46 027,30 € HT.

La société la MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a par la suite notifié au maître de l'ouvrage, par correspondance du 13 octobre 2020, un mémoire de réclamation aux fins de solliciter la signature d'un avenant en plus-value d'un montant de 174 801,60 € HT, soit 192 281,76 € TTC, destiné à prendre en compte la fourniture et pose des 100 menuiseries supplémentaires pour ce chantier.

Par correspondance du 28 octobre 2020, reçue le 3 novembre 2020, le maître d'ouvrage a rejeté cette demande au motif du caractère forfaitaire du marché.

Les travaux ont été réceptionnés le 9 mars 2022.

3. Le 4 octobre 2022 la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a notifié au maître d'œuvre E. LEVEN son projet de décompte final laissant apparaître un solde de marché restant dû de 363 434,28 € TTC intégrant la somme de 192 281,76 € TTC, destinée à prendre en compte la fourniture et pose des 100 menuiseries supplémentaires.

La société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a par la suite entendu mettre en œuvre la procédure prévue par l'article 13.4.4 du CCAG applicable en notifiant, par correspondance RAR reçue par le maître d'ouvrage le 15 mai 2023, un projet de décompte général signé.

En retour, par correspondance datée du 30 mai 2023, reçue par l'entreprise le 1<sup>er</sup> juin 2023, 13 HABITAT a notifié à l'entreprise un décompte général laissant apparaître un solde de marché rapporté à la somme de 171.152.52 €.

Par correspondance en date du 26 juin 2023 et relance du 25 août 2023 l'entreprise a répondu à cette notification en réclamant le paiement de son solde de marché.

13 HABITAT a réglé le 27 septembre 2023 à la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS une somme de 171 152.52 €.

Par correspondance du 19 octobre 2023, 13 HABITAT a opposé une irrégularité de forme au projet de décompte générale reçue de l'entreprise le 15 mai 2023 et confirmé le rejet de la réclamation de l'entreprise.

4. C'est en cet état résumé que par une requête enregistrée le 20 novembre 2023 sous le n° 2310961-3 la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a saisi le Tribunal administratif de Marseille aux fins de solliciter :

CONDAMNER la société 13 HABITAT à payer à la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS la somme de 192 281,76 € au titre du solde de marché selon Décompte Général Définitif du marché, assortie des intérêts moratoires stipulés au taux d'intérêt pratiqué par la BCE majoré de huit points, à compter du 25 juin 2023, avec capitalisation des intérêts, outre l'indemnité forfaitaire de recouvrement 40 €,

CONDAMNER la société 13 HABITAT à payer à la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS la somme de 4 618,92 € au titre des intérêts moratoires portant sur la somme de 171 152.52 € payée avec un retard de 94 jours,

CONDAMNER la société 13 HABITAT à payer à la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS la somme de 5 000 € sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative,

CONDAMNER la société 13 HABITAT aux entiers dépens,

L'EPIC 13 HABITAT soutient que :

Les travaux ont été réceptionnés le 9 mars 2022.

Le 4 octobre 2022, LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a notifié à E. LEVEN un projet de décompte final avec un solde de marché restant dû de 363.434,28 € TTC.

Arguant de l'absence de diligences du maître d'œuvre et du maître de l'ouvrage, LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a tenté de mettre en œuvre la procédure prévue par l'article 13.4.4 du CCAG applicable afin de faire naître un décompte général définitif tacite.

En ce sens, LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a notifié un projet de décompte général signé au maître d'ouvrage le 15 mai 2023.

La LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a ensuite estimé qu'aucune notification de décompte général du marché n'avait été faite dans le délai de rigueur de dix jours ouverts à compter du 15 mai 2023.

LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS a ainsi considéré que le projet de décompte général notifié le 15 mai était par conséquent devenu définitif et constituait le décompte général et définitif du marché par application des dispositions précitées de l'article 13.4.4 du CCAG, fixant le solde de marché dû à la somme de 363.434,28 € TTC.

Par un mémoire en réclamation du 23 juin 2023, la requérante a sollicité le paiement de cette somme.

Le 27 septembre 2023, 13 Habitat a réglé à LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS la somme de 171.152.52 € et a fait valoir que la procédure de naissance du décompte général définitif tacite souffre d'irrégularités de sorte qu'il n'est pas régulièrement né et la demande de condamnation en paiement fondé sur son existence devait être rejetée.

Ainsi, par un mémoire en défense enregistré le 9 février 2024, 13 HABITAT a présenté ses observations en défense et demande au Tribunal :

- **REJETER** la requête formée par la société La Maison du Volet Marseillais ;
- **CONDAMNER** la société La Maison du Volet Marseillais à payer à 13 Habitat la somme de 5.000 sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative ;
- **CONDAMNER** la société La Maison du Volet Marseillais aux dépens de l'instance.

\*\*\*\*\*

Par courrier en date du 04/12/2025, le Tribunal Administratif de Marseille a informé les parties, conformément aux dispositions de l'article R.611-11-1 du CJA qu'à compter du 05/03/2026 l'instruction de cette affaire est susceptible d'être clôturée sans information préalable des parties.

Les parties se sont finalement rapprochées afin mettre un terme au différend qui les oppose dans le cadre du présent protocole transactionnel.

Les parties conviennent expressément que le présent protocole dans son ensemble n'implique ni ne contient la reconnaissance par l'une d'entre elles du bien-fondé de l'argumentation de l'autre.

### **SUR CE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

#### **Article 1 : Concession de L'Office public de l'habitat 13 HABITAT**

L'Office public de l'habitat 13 HABITAT a d'ores et déjà réglé le 27 septembre 2023 à la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS une somme de CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES (171 152.52 €).

En complément de cette somme, sans reconnaissance de responsabilité ou de garantie, L'Office public de l'habitat 13 HABITAT règle à la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS qui l'accepte sous réserve du bon encaissement des sommes, une indemnité transactionnelle forfaitaire, globale et définitive d'un montant de CENT-VINGT-MILLE EUROS (120 000,00 €) pour solde de tout compte.

#### **Article 2 - Modalités**

Il est expressément convenu entre les Parties que la somme de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000 €), arrêtée à titre d'indemnité transactionnelle forfaitaire, globale et définitive, sera réglée par L'Office public de l'habitat 13 HABITAT à la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS dans un délai de trente (30) jours à compter de la signature du présent protocole d'accord et, en tout état de cause, au plus tard le 31 janvier 2026, par virement bancaire sur le compte CARPA de Maître Frederic BERGANT, Avocat du Requêteur, sur un sous-compte ouvert au nom du Requêteur.

#### **Article 3 – Concessions de la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS**

Par la signature du présent protocole, LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS accepte les engagements précités à l'article 1 dans les conditions sus énoncées, et s'estiment parfaitement rempli dans tous ses droits.

En contrepartie du paiement des sommes susvisées, la société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS se déclare entièrement remplie de ses droits au titre du litige objet du présent protocole et renonce irrévocablement à toute demande indemnitaire complémentaire dans le cadre de la procédure pendante devant le Tribunal administratif de Marseille (n° 2310961-3).

La société LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS s'engage à renoncer à toute instance et action en lien avec le litige, objet du présent protocole, à l'encontre de L'Office public de l'habitat 13 HABITAT.

A cet effet, LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS s'engage à se désister de manière ferme et définitive et irrévocable de l'instance qu'elle a engagé au Tribunal Administratif de Marseille sous le n° 2310961-3.

Maître Frederic BERGANT Conseil de la Requérante reçoit par le présent protocole mandat irrévocable de se désister de l'instance et de l'action pendante devant le Tribunal Administratif de Marseille sous le n° 2310961-3 dans les 72 heures suivant le règlement par L'Office public de l'habitat 13 HABITAT de l'indemnité transactionnelle visée à l'article 1<sup>er</sup> du présent protocole.

Une copie de ce mémoire de désistement sera adressée par Maître Frederic BERGANT, Conseil du Requérant, dans les 3 jours suivants à Maître Francois DEFENDINI, Conseil de L'Office public de l'habitat 13 HABITAT.

L'Office public de l'habitat 13 HABITAT fera signifier, dans les 7 jours suivant cette réception, un mémoire aux termes duquel elle acceptera ce désistement d'instance et d'action.

#### **Article 4 – Frais et dépens**

Chaque partie conserve la charge des honoraires d'avocat qu'elle a exposés ainsi que ses dépens et tout autre frais en lien avec l'objet du litige.

#### **Article 5 – Confidentialité**

Les parties conviennent expressément de donner un caractère strictement confidentiel au présent protocole, s'interdisant de le révéler aux tiers. A défaut, la partie qui aurait failli à cette obligation de confidentialité supporterait toutes les conséquences qui pourraient en résulter pour l'autre partie.

Par exception à cette obligation de confidentialité, les parties conviennent que la présente transaction pourra être communiquée :

- aux commissaires aux comptes et des experts comptables en charge des comptes sociaux des Parties,
- aux services fiscaux,
- aux organismes sociaux en cas de contrôle,
- aux juridictions.

Étant rappelé que ce document sera soumis à l'accord du conseil d'administration de 13 HABITAT conformément aux dispositions de l'article R.421-16 du code de la construction et de l'habitation et au contrôle de légalité.

## Article 6 – Portée

Par l'effet du présent protocole, les Parties se déclarent mutuellement et réciproquement, entièrement remplies de leurs droits, renonçant à tous recours, réclamations ou actions amiables ou contentieuses quant à l'objet rappelé ci-dessus

Les Parties au présent protocole transactionnel reconnaissent que celui-ci est passé en application des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil, et plus particulièrement de l'article 2052 aux termes duquel :

*« La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet ».*

Ainsi, LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS renonce définitivement à toute demande et à toute action au titre des faits et réclamations développés dans l'exposé du présent protocole, qu'ils n'aient aucune revendication, prétention ou réclamation, ni action ou instance de quelque sorte que ce soit à formuler à l'encontre de l'Office public de l'habitat 13 HABITAT.

L'Office public de l'habitat 13 HABITAT, et toute personne morale ou physique qui se substituerait à elle, renonce à toute instance à l'encontre du Requérent tendant à obtenir des dommages et intérêts découlant des recours gracieux et contentieux initiés, qu'elle pourrait considérer comme abusifs, et ce sous réserve de la parfaite exécution du présent protocole par le Requérent.

Par conséquent, les Parties s'accordent à reconnaître que ledit accord a entre elles l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et s'interdisent en conséquence de l'attaquer pour cause d'erreur ou de droit, cause de lésion, de dol ou de violence, sous réserve de la parfaite exécution dudit accord.

Les Parties confirment que :

- leur engagement contractuel a été donné librement et sans aucune contrainte
- le litige qui les oppose étant vidé de toute substance, elles s'obligent à exécuter la présente transaction de bonne foi dans toutes ses dispositions et à n'entreprendre à l'avenir aucun recours, aucune réclamation, action et poursuites judiciaires ou extra-judiciaires, par quelque moyen que ce soit à l'encontre des autres Parties au titre des faits et réclamations développés dans l'exposé du présent protocole

Les Parties s'engagent réciproquement à exécuter de bonne foi la présente transaction.

Fait à MARSEILLE,

Par signature électronique certifiée

Pour La société LA MAISON  
DU VOLET MARSEILLAIS

Pour L'Office public de l'habitat  
13 HABITAT

*PS : Les parties sont convenues de signer le présent protocole par signature électronique et prennent acte que conformément aux dispositions de l'article 1366 du code civil, l'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier.*

LA MAISON DU VOLET MARSEILLAIS