

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 CatherineCHANTELOT
- 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° 21-CA.25.110

**PLAN D'ORGON – VEFA LES JARDINS DE PROVENCE
REGULARISATION D'UN PROTOCOLE TRANSACTIONNEL AVEC LA SOCIETE LES
JARDINS DE PROVENCE**

Considérant les termes du rapport n° 21, 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 LES JARDINS DE PROVENCE
- **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° 21

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

OBJET : PLAN D'ORGON – VEFA LES JARDINS DE PROVENCE

Régularisation d'un protocole transactionnel avec la société LES JARDINS DE PROVENCE

La société LES JARDINS DE PROVENCE, société spécialisée dans la promotion immobilière a signé un acte authentique de vente en état futur d'achèvement (VEFA) avec 13 HABITAT le 9 avril 2021.

Ce projet immobilier (dont l'ensemble est dénommé « Les Jardins de Provence ») prévoit notamment la construction de 33 logements et 47 places de stationnements extérieurs, outre la création d'un local deux roues, d'une zone de dépose des ordures ménagères, d'une voie de desserte ainsi que divers espaces verts sur la commune du Plan d'Orgon (13750), au 180, route d'Avignon.

Le prix a été fixé à la somme globale de 4.265.062,05 euros.

Après la levée de l'ensemble des réserves, 13 HABITAT s'est acquitté de l'ensemble des sommes dues aux Jardins de Provence.

Il subsiste cependant un litige entre les parties relatif aux surfaces habitables des appartements de l'ensemble immobilier

L'acte notarié signé entre les Parties prévoit une tolérance dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes des plans dans les limites suivantes :

- La surface habitable de chaque logement ne peut varier de plus de trois (3) pour cent ;
- Les surfaces annexes de loggia, balcon ou terrasse de chaque logement ne peuvent varier de plus de trois (3) pour cent.

Un relevé de la surface habitable, effectué après la réalisation des travaux par un géomètre expert mandaté par la société LES JARDINS DE PROVENCE a été remis à 13 HABITAT, conformément aux termes de l'acte notarié.

Il ressort de ce relevé qu'il y a une perte de 4,7 m², dépassant les tolérances prévues contractuellement et qui causerait à 13 HABITAT un préjudice au niveau des surfaces d'ores et déjà payées et de la perte des loyers escomptés.

13 HABITAT a réclamé à ce titre l'indemnisation de son préjudice global, évaluée à la somme de 50.127,10 euros se décomposant de la manière suivante :

- 9.217,12 euros au titre de la perte de surface ;
- 40.909,98 euros au titre de la perte des loyers.

De son côté, LES JARDINS DE PROVENCE a souligné que le tableau des surfaces que le maître d'œuvre d'exécution a adressé à la société LES JARDINS DE PROVENCE diffère du tableau dont se prévaut 13 HABITAT puisqu'il mentionne un total de surfaces de 2.008,70 m² (contre 1.999,40 m² dans le tableau dont se prévaut 13 HABITAT), attestant que le total des surfaces contrôlées par le géomètre à l'époque ne dépasse pas la tolérance contractuelle de 3%.

80, rue Albe - CS 40238
13248 Marseille Cedex 04

13 HABITAT a échangé avec la société LES JARDINS DE PROVENCE à de multiples reprises au cours des mois passés en vue de résoudre amiablement ce litige.

Afin d'éviter une procédure contentieuse longue et coûteuse et compte-tenu de ce qui précède, il est proposé au Conseil d'administration de Céans d'autoriser la signature d'un protocole d'accord transactionnel dans le cadre duquel 13 HABITAT et la société Les jardins de Provence acceptent notamment de :

- Fixer l'indemnisation globale de forfaitaire à la somme de **21.325,50 euros (vingt et un mille trois cent vingt-cinq euros et cinquante centime)**, au bénéfice de 13 HABITAT 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 SOUSSIGNÉES :

La société **LES JARDINS DE PROVENCE**, société par actions simplifiée au capital de 100 euros, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 878 390 194, dont le siège social est situé Zone ZAC de Cannabe à COURNONTERRAL (34660), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ci-après désignée « **LES JARDINS DE PROVENCE** ».

D'une part

ET :

L'Office public de l'Habitat dénommé **13 HABITAT**, établissement public à caractère industriel et commercial, immatriculé au RCS de Marseille sous le numéro 782 855 696, dont le siège social est situé 80, rue Albe à MARSEILLE (13004), représenté par son Directeur Général, Monsieur Damien VANOVERSCHELDE, dument habilité à cette signature par délibération du Conseil d'Administration en date du 19 décembre 2025,

Ci-après désigné « **13 HABITAT** ».

D'autre part

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** ».

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

PREAMBULE

1. La société **LES JARDINS DE PROVENCE** est une société spécialisée dans la promotion immobilière.
2. A ce titre, elle a signé un acte authentique de vente en état futur d'achèvement (VEFA) avec **13 HABITAT** en date du 9 avril 2021.
3. Cet acte a été établi sous l'égide de Me Mathieu DURAND, notaire à Marseille, avec la participation de Maître Julien DUCARNE, notaire à Montagnac, en qualité de conseil du vendeur.
4. Ce projet immobilier (dont l'ensemble est dénommé « Les Jardins de Provence ») prévoit notamment la construction de 33 logements et 47 places de stationnements extérieurs, outre la création d'un local deux roues, d'une zone de dépose des ordures ménagères, d'une voie de desserte ainsi que divers espaces verts sur la commune du Plan d'Orgon (13750), au 180, route d'Avignon.

80, rue Albe - CS 40238
13248 Marseille Cedex 04

Tél. : 04 91 12 71 00

Établissement Public Industriel et Commercial à Compétence Régionale - RCS Marseille 914 721 0 782 855 696

13habitat.fr

5. Le prix a été fixé à la somme globale de 4.265.062,05 euros.

6. Après la levée de l'ensemble des réserves, 13 HABITAT s'est acquitté de l'ensemble des sommes dues aux Jardins de Provence.

7. Il subsiste cependant un litige entre les parties relatif aux surfaces habitables des appartements de l'ensemble immobilier

L'acte notarié signé entre les Parties prévoit une tolérance dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes des plans dans les limites suivantes :

- La surface habitable de chaque logement ne peut varier de plus de trois (3) pour cent ;
- Les surfaces annexes de loggia, balcon ou terrasse de chaque logement ne peuvent varier de plus de trois (3) pour cent.

8. Un relevé de la surface habitable, effectué après la réalisation des travaux par un géomètre expert mandaté par la société LES JARDINS DE PROVENCE a été remis à 13 HABITAT, conformément aux termes de l'acte notarié.

9. Il ressort de ce relevé qu'il y a une perte de 4,7 m², dépassant les tolérances prévues contractuellement et qui causerait à 13 HABITAT un préjudice au niveau des surfaces payées et de la perte des loyers escomptés.

10. En l'état de ses réclamations, 13 HABITAT évalue son préjudice global à la somme de 50.127,10 euros se décomposant de la manière suivante :

- 9.217,12 euros au titre de la perte de surface ;
- 40.909,98 euros au titre de la perte des loyers.

11. De son côté, LES JARDINS DE PROVENCE a souligné que :

Le tableau des surfaces que le maître d'œuvre d'exécution a adressé à la société LES JARDINS DE PROVENCE diffère du tableau dont se prévaut 13 HABITAT puisqu'il mentionne un total de surfaces de 2.008,70 m² (contre 1.999,40 m² dans le tableau dont se prévaut 13 HABITAT), attestant que le total des surfaces contrôlées par le géomètre à l'époque ne dépasse pas la tolérance contractuelle de 3%.

12. Les parties ont échangé a de multiples reprises au cours des mois passés en vue de résoudre amiablement le litige qui les oppose et éviter ainsi une procédure contentieuse longue et coûteuse. Elles ont convenu d'établir entre elles le présent Protocole d'accord transactionnel (ci-après, le « **Protocole** »), conclu en application des articles 2044 et 2052 du code civil.

CECI ETANT EXPOSE, POUR METTRE UN TERME TRANSACTIONNEL AU LITIGE QUI LES OPPOSE ET PREVENIR TOUTE CONTESTATION A NAÎTRE, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES, SE SONT FAIT DES CONCESSIONS RECIPROQUES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1: OBJET

Afin de mettre un terme au différend qui les oppose tels qu'exposé en Préambule et d'empêcher tous litiges, toutes contestations et toutes difficultés ultérieures sur les faits exposés en Préambule, les Parties conviennent de régler à l'amiable ce différend, définitivement et irrévocablement dans le cadre du présent Protocole.

ARTICLE 2: CONCESSIONS RECIPROQUES DES PARTIES

2.1 A titre purement transactionnel, afin de mettre un terme à leur différends sur les erreurs de surface et les préjudice qui en découlent pour 13 HABITAT, les Parties ont convenu d'arrêter à titre forfaitaire, transactionnel et définitif, à la somme nette de **21.325,50 euros (vingt et un mille trois cent vingt-cinq euros et cinquante centime)**, le montant de l'indemnité transactionnelle que LES JARDINS DE PROVENCE verse à 13 HABITAT sur la base du présent Protocole (l'« Indemnité Transactionnelle »).

2.2 En paiement de la somme indiquée à l'article 2.1 ci-dessus, et sous réserve de la parfaite exécution par l'ensemble des Parties des dispositions du présent Protocole, il est donc procédé, dans un délai de 15 (quinze) jours au plus tard à compter de la signature du présent Protocole, par LES JARDINS DE PROVENCE, à un virement d'un montant de **21.325,50 euros (vingt et un mille trois cent vingt-cinq euros et cinquante centime)**, au bénéfice de 13 HABITAT.

13 HABITAT, qui le reconnaît, en donne bonne et valable quittance à LES JARDINS DE PROVENCE, sous réserve de la parfaite exécution dudit virement à son bénéfice par LES JARDINS DE PROVENCE.

2.3 A toutes fins, il est précisé ici que chacune des Parties sera responsable et fera son affaire personnelle du traitement comptable et fiscal de la somme précitée.

En conséquence, chacune des Parties procédera aux déclarations nécessaires auprès des autorités compétentes le cas échéant et fera son affaire personnelle, en ce qui la concerne, de toute contestation par un tiers de la nature ou du régime juridique de la somme ci-dessus, sans aucun recours de l'une des Parties contre l'autre.

ARTICLE 3: NON DENIGREMENT

Les Parties s'engagent à ne pas se porter préjudice d'une quelconque manière et notamment, à ne pas dénigrer ni agir d'une manière déloyale ou qui pourrait nuire à la réputation ou à la situation financière, économique, commerciale ou administrative de l'autre Partie, notamment et à titre non exhaustif par voie de presse ou autres médias, communications de quelque nature que ce soit sur internet et plus généralement par tous moyens de communication matériels ou immatériels.

ARTICLE 5: DELAI DE REFLEXION – INFORMATIONS - CONSENTEMENT

Les Parties reconnaissent avoir disposé d'un délai de réflexion et de conseils suffisants, ainsi que d'une information complète pour avoir apprécié l'étendue de leurs droits et obligations au titre du présent Protocole. Elles déclarent plus généralement s'être engagées en toute connaissance de cause.

ARTICLE 6 : PORTEE DE LA TRANSACTION

6.1 La présente transaction est régie par le droit français et, notamment, par les dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil. A ce titre, le Protocole Transactionnel vaut transaction définitive et sans réserve au titre des faits mentionnés en Préambule dudit Protocole Transactionnel,

Conformément à l'article 2052 du même code, la présente transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les Parties d'une action en justice ayant le même objet.

6.2 Sous réserve de la parfaite exécution du présent Protocole et en contrepartie des engagements réciproques pris par les Parties, ces dernières se déclarent entièrement remplies de leurs droits, né(s) ou à naître, de quelque nature que ce soit, à quelque titre que ce soit, qui trouverai(en)t sa(leur) cause et/ou son(leur) origine dans les faits rappelés dans le Préambule du présent Protocole.

La présente transaction, qui revêt un caractère global, emporte renonciation définitive et irrévocable de chacune des Parties, l'une à l'égard de l'autre, à formuler, tant à leur propre égard qu'à l'égard de leurs auteurs, actionnaires, ou anciens actionnaires, dirigeants, mandataires, préposés, sous-traitants, fournisseurs, assureurs ou successeurs, présents ou à venir, ou à l'égard de leurs filiales ou participations, toute demande, réclamation ou action, née(s) ou à naître, de quelle que nature que ce soit, à quelque titre ce soit, qui trouverai(en)t sa(leur) cause et/ou son(leur) origine dans les faits rappelés dans le Préambule du présent Protocole.

6.3 Les Parties s'engagent à exécuter de bonne foi et à titre irrévocable le présent Protocole qui forme un tout indivisible de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à d'autres indépendamment du tout.

6.4 Les Parties s'interdisent d'attaquer le présent Protocole (la validité et le contenu) pour cause d'erreur de droit ou pour cause de lésion.

ARTICLE 7 : DECLARATIONS

Chacune des Parties déclare, pour ce qui la concerne et pour le bénéfice de l'autre Partie, que :

- elle a la capacité pour conclure le Protocole, souscrire et exécuter les obligations qui en découlent ;
- le Protocole n'est contraire à aucune loi ou règlement auxquels elle serait soumise ni à ses statuts ou ses documents constitutifs ;
- toutes les autorisations éventuellement nécessaires à la signature du Protocole et à l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu de celui-ci ont été obtenues et sont en vigueur ;
- elle ne fait pas l'objet d'une procédure d'insolvabilité au sens du Règlement (UE) 2015/848 du 20 mai 2015.

ARTICLE 8: CONFIDENTIALITE

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 9: FRAIS - ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE - JURIDICTION

9.1 Les Parties conservent à leur charge les frais, honoraires divers et autres dépenses de quelque nature qu'ils soient, qu'elles ont exposés pour la défense de leurs intérêts dans le cadre des faits exposés dans le Préambule, ainsi que pour la rédaction et la conclusion du présent Protocole.

9.2 Les Parties font élection de domicile à leurs adresses respectives telles qu'elles figurent en tête des présentes.

9.3 Le présent Protocole est régi par le droit français. Toutes contestations relatives à l'interprétation et l'exécution du présent Protocole seront soumises à la compétence exclusive des juridictions du ressort de la Cour d'Appel de Rouen.

ARTICLE 10: DATE D'EFFET DU PROTOCOLE ET ELECTION DE DOMICILE

Le présent Protocole transactionnel prend effet à compter de sa date de signature par les Parties.

Les Parties élisent domicile en leurs sièges sociaux tels que décrits ci-avant.

ARTICLE 11: SIGNATURE ELECTRONIQUE DU PROTOCOLE

La signature du présent Protocole intervient au moyen d'un procédé de signature électronique fourni par un prestataire spécialisé en ce domaine.

Les Parties acceptent irrévocablement (i) le recours à la Solution DocuSign à l'effet de procéder à une signature électronique et (ii) que chacune des Parties signe le présent acte au moyen de la Solution DocuSign®.

Les Parties prennent acte et conviennent de l'application des dispositions de l'article 1366 du Code civil selon lequel : « *L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité* ».

Elles prennent pareillement acte et conviennent de l'application des dispositions l'article 1367 du Code civil selon lequel : « *La signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie son auteur. Elle manifeste son consentement aux obligations qui découlent de cet acte. Quand elle est apposée par un officier public, elle confère l'authenticité à l'acte. Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat* ».

Chacune des Parties reconnaît et accepte que (i) la conservation par DocuSign® du présent acte et de l'ensemble des informations y afférent stockés et/ou signés électroniquement permet de satisfaire à l'exigence de fiabilité et d'intégrité dans le temps au sens des dispositions de l'article 1379 du Code civil, (ii) l'horodatage du présent acte et des signatures électroniques lui est opposable et fera foi entre les Parties et (iii) la signature électronique des présentes selon le parcours proposé par la Solution DocuSign correspond à un degré de fiabilité suffisant pour identifier sa signature et garantir son lien avec le présent acte auquel sa signature est attachée.

Chacune des Parties reconnaît et accepte expressément que le présent acte signé au moyen de la Solution DocuSign® (i) constituera l'original des présentes, (ii) constituera une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, (iii) pourra valablement être opposé aux Parties afin de solliciter leur exécution et (iv) pourra valablement être produit en justice.

Le présent article constitue une convention de preuve au sens de l'article 1368 du Code civil. De convention expresse, les Parties s'entendent pour désigner Paris comme lieu de signature du présent acte, et la date de signature des présentes sera la date à laquelle il a été signé par l'intégralité des Parties.

Fait à Marseille le
Par signature électronique

Pour la société LES JARDINS DE PROVENCE	Pour l'EPIC 13 HABITAT
---	------------------------

Liste des Annexes

Annexe 1 RIB de 13 HABITAT