



# CONVENTION TRANSACTIONNELLE

Entre les parties

D'une part

La Communauté d'Agglomération CAP Excellence, représenté par son Président Eric JALTON et son mandataire la SEMSAMAR, représentée par son Président Directeur Général Monsieur ALAIN RIDCHARDSON, agissant au nom et pour le compte de CAP Excellence en vertu de la convention de mandat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour la réalisation des bâtiments propriétés de CAP Excellence « AGROPARK CARAIBES EXCELLENCE »,

D'autre part

Le Groupement d'entreprises retenu pour l'exécution du marché de conception-réalisation portant sur l'aménagement d'un pôle de production agroalimentaire local au sein de l'AGROPARK composé de :

- SOTRADOM agissant en qualité de mandataire du Groupement  
Domicilié à Route de Petit Acajou  
Morne Caruel - 97139 Les Abymes  
N° de SIRET : 402 997 308 00026  
Représenté par son gérant Monsieur Jacques GADDARKHAN
- FAITOUT  
Domicilié à ZA de Beusoleil – n°8  
97 122 Baie-Mahault  
N° de SIRET : 790 024 954 00014  
Représenté par son gérant Monsieur Christian BEVIS
- ANONYMART  
Domicilié à 2, Immeuble le Triangle rue Thomas Edison  
La Jaille – 97 122 Baie-Mahault  
N° de SIRET : 405 325 481 00068  
Représenté par son gérant Monsieur Hugues ROSTAL

- **INGENIERIE PLUS**  
Domicilié à 02, ZA de Collin  
97 170 Petit-Bourg  
N° de SIRET : 343 267 171 00066  
Représenté par son gérant Monsieur Marc-André FRANCOIS
- **TECSOL ANTILLES**  
Domicilié à 11, impasse des dunes – Lot Marian  
97 122 Baie-Mahault  
N° de SIRET : 503 376 014 00026  
Représenté par son gérant Monsieur Frédéric JOFFRE
- **AEC**  
Domicilié à 2, rue Blondel – ZI Jarry  
97 122 Baie-Mahault  
N° de SIRET : 830 391 678 00018  
Représenté par son gérant Monsieur Enneric VALMORIN
- **CARAIBES PAYSAGES**  
Domicilié à 21, résidence Les Ruisseaux de la Lézarde  
Colin EST - 97 170 Petit-Bourg  
N° de SIRET : 440 677 516 00021  
Représenté par son gérant Monsieur Cyril BERTON
- **INFRA PLUS**  
Domicilié à 21, rue Ferdinand FOREST – ZI Jarry  
97 122 Baie-Mahault  
N° de SIRET : 411 889 793 00013  
Représenté par son gérant Monsieur Victor SEGNIS

La Communauté d'Agglomération CAP Excellence accompagné de son mandataire la SEMSAMAR et les membres du Groupement étant ensemble désignés « les Parties » et isolément une « Partie ».

## PREAMBULE

### Contexte :

Depuis 2020 et le début des conséquences de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19, les prix des matériaux ne cessent de croître. La guerre en Ukraine amplifiant ce phénomène, les acheteurs se retrouvent aujourd'hui face à des pénuries d'approvisionnement pour certains matériaux. Cela induit, outre un renchérissement important des coûts, un allongement des délais de livraison et des décalages de calendrier.

De nombreuses entreprises titulaires de marchés sollicitent de fait la maîtrise d'ouvrage afin d'obtenir une « prise en charge des surcoûts » subis voire la modification des prix du marché ou l'introduction de clauses de révision des prix ou d'avance.

**C'est dans ce contexte et afin de prévenir d'une contestation à naitre, que les Parties sont parvenues à un accord leur permettant de mettre un terme à l'ensemble des contestations et, à cette fin, se sont consenties les concessions réciproques.**

### Historique de l'opération :

Dans le cadre de son Plan d'Actions Stratégiques Economique Communautaire adopté le 4 mai 2016, la Communauté d'Agglomération CAP Excellence a décidé de doter le territoire communautaire d'un

Marché Alimentaire de Gros (MAG) et d'un pôle d'agro-transformation. Le PASEC approuvé à l'unanimité par les membres de l'organe délibérant fixe l'implantation de ces deux équipements aux Abymes.

Dans cette perspective, la Communauté d'Agglomération CAP Excellence a lancé en 2017 une étude de faisabilité, de marché et de préprogrammation du Marché Alimentaire de Gros et de son parc d'activités agroalimentaires. Cette étude a permis à Cap Excellence de recentrer son projet sur l'activité d'agro-transformation sur une parcelle de 5 hectares situé à Perrin -Dothémare, autour des activités suivantes :

- Un pôle de production composé d'une plateforme d'agro-transformation incluant une pépinière d'entreprises
- Un pôle commercial, véritable vitrine pour la mise en valeur et la commercialisation des produits locaux
- Jardin des plantes créoles

Afin de mettre en œuvre les conditions de réalisation de son projet, le Maître d'Ouvrage CAP Excellence a décidé de s'entourer des services d'un mandataire.

C'est en ce sens qu'il était notifié le 06 septembre 2019 à la société SEMSAMAR une convention de mandat relative à la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée pour l'aménagement et la réalisation des bâtiments propriétés de CAP Excellence « AGROPARK CARAÏBES EXCELLENCE ».

Suite aux procédures de consultation inhérentes aux marchés de conception-réalisation, le 17 juin 2021 il été délivré au groupement composé des entreprises SOTRADOM (mandataire) / FAITOUT / ANONYMART / INGENIERIE PLUS / TECSOL ANTILLES / INFRA PLUS / AEC / CARAIBESS PAYSAGES l'ordre de service de démarrage de la « phase 1 – Conception » du marché de conception – réalisation d'un pôle agroalimentaire dit « Pépinière AGROPARK ».

Lors de cette « phase 1 – Conception » il a été mené par les membres du groupement l'ensemble des études visant à valider les étapes de l'Avant-Projet Détaillé, du Permis de Construire et du Dossier Projet de l'opération. Après 5 mois, la « phase 1 – Conception » a été clôturée en novembre 2021 par les dernières observations de l'Assistant Technique à la Maîtrise d'Ouvrage.

Conformément à l'Acte d'Engagement, le déclenchement de la « phase 2 – Réalisation des travaux » est conditionné par la délivrance d'un nouvel ordre de service prescrivant de commencer les prestations de la phase considérée. En raison d'obstacles administratifs (absence d'autorisation environnementale), il avait été décidé par CAP Excellence de surseoir à la délivrance cet ordre de service de démarrage de la phase 2.

Début 2023, le Maître d'Ouvrage CAP Excellence ayant reçu des garanties de la bonne conformité administrative du projet, il a été demandé au mandataire du groupement d'entreprises, SOTRADOM, de formuler les modalités de démarrage de la « phase 2 – Réalisation des travaux ».

C'est ainsi que plusieurs rencontres se sont déroulées entre les parties :

- 1<sup>ère</sup> séance de négociations le 08 mars 2023
- 2<sup>ème</sup> séance de négociations le 31 mars 2023
- 3<sup>ème</sup> séance de négociations le 17 avril 2023
- 4<sup>ème</sup> séance de négociations le 02 mai 2023

Permettant d'aboutir à la signature d'un avenant antérieure à la présente convention transactionnelle et prenant en compte une partie des surcoûts par l'actualisation du marché.

## I. OBJET DE LA CONVENTION

La hausse générale du prix des matières premières ayant eu un impact pour le titulaire du marché, les parties ont décidé de se rencontrer pour analyser ensemble les surcoûts engendrés par cette situation et les modalités de leur « prise en charge des surcoûts » par la maîtrise d'ouvrage au titre de la théorie de l'imprévision.

Dans le cadre de ce marché, les matériaux concernés par cette inflation sont les suivants :

- L'acier
- L'aluminium
- L'inox
- Le bois
- Le béton
- Les composant climatisation et courant fort

Le protocole transactionnel a pour objet, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil, de prévenir une contestation à naître entre les Parties et, dans ce cadre, de définir :

- Le montant de « prise en charge lié aux surcoûts », versé par la SEMSAMAR agissant au nom pour le compte du Maître d'Ouvrage La Communauté d'Agglomération CAP Excellence,
- Les modalités de versement de cette « prise en charge de surcoûts ».

## II. APPLICATION DE LA THEORIE DE L'IMPREVISION

La « prise en charge des surcoûts » au titre de la théorie de l'imprévision nécessite la satisfaction de quatre conditions : l'imprévisibilité, l'extériorité, la non-irrésistibilité et le bouleversement de l'économie du marché.

- Le caractère imprévisible de la flambée des prix est reconnu dans la mesure où le marché a été conclu le 31 mars 2021 et malgré le caractère révisable des prix du contrat, la flambée des prix ne pouvait être imaginée dans une telle ampleur à cette date.
- Le caractère extérieur aux parties de la flambée des prix est reconnu puisqu'il ne résulte pas du fait de l'une des parties
- Le caractère non-irrésistible de la flambée des prix est reconnu puisqu'il n'empêche pas la poursuite du contrat par le titulaire.

Les conditions nécessaires à la reconnaissance d'une situation d'imprévision étant réunies, une « prise en charge des surcoûts » au bénéfice du titulaire peut être envisagée.

## III. SURCOUTS ENGENDRES PAR LA SITUATION ACTUELLE

Au vu des justificatifs produits par le titulaire, ce dernier démontre bien qu'un réel déficit d'exploitation lui est causé du fait de la situation actuelle. Cela démontre un bouleversement de l'économie du marché.

### III.1 - Justificatifs produits par le titulaire

Afin de pouvoir justifier sa demande de « prise en charge de la hausse des coûts des matériaux », le Groupement présente via son mandataire SOTRADOM plusieurs documents argumentant sur l'évolution des prix :

- Devis d'armatures 2020 à comparer avec le devis d'armatures 2023

- Offre de prix sur la valeur du béton en 2020 à comparer avec l'offre de prix sur la valeur du béton en 2023
- Un comparatif des prix appliqués à un marché type de charpente métallique passé en 2020 avec la proposition d'un fournisseur pour un marché similaire de charpente métallique de 2022
- Un comparatif des prix appliqués à un marché type de menuiserie aluminium passé en 2020 avec la proposition faite en 2023 par le prestataire pour la réalisation des menuiseries aluminium de la Pépinière AGROPARK
- Un rapport d'analyse du Bureau d'Etude TECSOL concernant l'augmentation des prix composants intégrés dans les équipements de climatisation
- Des tableaux présentant pour chacun des postes de travaux les augmentations subies, l'actualisation des coûts par l'application des index et la valeur des surcoûts

## III.2 - Surcoûts constatés

Les justificatifs produits par le titulaire permettent de démontrer que ce dernier subit un déficit d'exploitation. En effet, ces éléments prouvent l'existence d'augmentations des coûts des fournitures comprises entre +15% jusqu'à +62% pour certains composants et/ou matières premières.

## IV. LA « PRISE EN CHARGE DES SURCOÛTS » PAR L'ACHETEUR

### IV.1 - Surcoûts dont la « prise en charge » est acceptée par l'acheteur

- Tenant compte des surcoûts constatés et justifiés au point III,
- Tenant compte de la note de la Cellule Economique Régionale de la Construction (CERC) en date du 22 septembre 2022 qui fait état d'une forte augmentation des coûts des matériaux de construction en Guadeloupe,
- Tenant compte du rapport annuel économique de 2021 de l'IEDOM qui fait également état à la page 135 de la « hausse des coûts des marchandises et du fret maritime » pour le secteur du BTP en Guadeloupe
- Tenant compte des séances de négociations qui se sont déroulées avec les représentants du Groupement
- Tenant compte du rapport d'analyse des propositions du Groupement rédigé par l'ATMO

L'acheteur accepte la « prise en charge des surcoûts », au-delà de l'actualisation, à hauteur d'un montant total de **644 393,90 € HT soit 699.167,38 € TTC pour la durée contractuelle prévue au marché.**

### IV.2 - Modalités de paiement

Le montant pris en charge par l'acheteur au titre de la présente convention fera l'objet d'un règlement en plusieurs fois selon les modalités suivantes :

- Chaque mois, il sera transmis à l'ATMO une demande de versement d'acompte dont le montant correspondra à l'avancement de l'exécution des travaux. Afin de déterminer ce montant, il sera appliqué, au montant total de la « prise en charge des surcoûts », le pourcentage global d'avancement des travaux constaté et validé par l'ATMO pour le mois considéré.
- Sur chaque demande d'acompte, il sera retenu 5% du montant de l'acompte correspondant à la valeur de la retenue de garantie
- Le solde de la « prise en charge des surcoûts » correspondant au 5% de retenue de garantie sera versé au titulaire dès que la fin d'année de parfait achèvement sera dument prononcée par l'émission d'un procès-verbal

## V. EFFET DU PROTOCOLE

Les Parties reconnaissent que le Protocole reflète fidèlement l'intégralité de leur accord – tout engagement, acceptation ou accord antérieur éventuel étant caducs – et traduit des concessions réciproques au titre de leur différend.

Les stipulations du présent Protocole sont indivisibles et règlent les litiges entre les Parties présentés au Préambule, sans emporter reconnaissance, par une Partie, de sa responsabilité ou acquiescement aux positions et prétentions de l'autre Partie.

Le Protocole vaut transaction définitive et sans réserve au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

Il doit être exécuté de bonne foi et ne pourra être attaqué pour cause d'erreur, ni pour cause de lésion.

Les Parties renoncent expressément, de façon définitive et irrévocable, à toutes actions, droits et réclamations en cours, passés ou futurs relatifs à leur différend à l'encontre de l'autre Partie et/ou de ses assureurs, et se portent fort de la renonciation à tout recours de la part de leurs assureurs respectifs.

Les Parties se déclarent parfaitement informées et conscientes de la nature, la portée et l'étendue des concessions et renonciations faites dans le cadre du Protocole et y consentir de manière libre et éclairée et en toute connaissance de cause.

## VI. RENONCIATION A RECOURS

Le titulaire renonce, vis à vis de l'acheteur, à tous recours, actions, et réclamations pour tous faits relevant de l'objet de la présente convention, antérieurs à la signature par lui de celle-ci.

## VII. FRAIS EXPOSES

Chacune des Parties déclare conserver à sa charge l'intégralité des frais exposés par elle en vue du règlement du différend, qu'il s'agisse notamment, et sans que cette liste soit limitative, des frais de procédure, négociation, expertise et honoraires de ses conseils, y compris du Protocole, et renoncer à toute réclamation à cet égard.

## VIII. ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention prendra effet à compter de la date de sa signature par les parties.

La présente convention n'ayant pas d'incidence sur les clauses contractuelles, les dispositions du contrat restent inchangées.

La présente convention fera l'objet d'une transmission, par le mandataire la SEMSAMAR, au Contrôle de Légalité.

## IX. DROIT APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE

Le Protocole et les droits et obligations en découlant pour chacune des Parties seront régis et interprétés conformément au droit français.

Tous différends, litiges ou difficultés susceptibles de survenir au titre notamment de la validité et/ou de l'interprétation et/ou de l'exécution du Protocole et qui n'auraient pas pu être réglés de manière amiable par les Parties dans un délai de 60 (soixante) jours à compter de leur survenance, seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Guadeloupe.

## X. ANNEXES

### **X.1 - Annexe 1 : Devis armatures**

### **X.2 - Annexe 2 : Offres de prix fourniture de béton**

### **X.3 - Annexe 3 : Comparatif proposition financière charpente métallique**

### **X.4 - Annexe 4 : Devis menuiserie aluminium**

### **X.5 - Annexe 5 : Rapport d'analyse TECSOL**

### **X.6 - Annexe 6 : Tableaux d'augmentation des matières premières SOTRADOM**

### **X.7 - Annexe 7 : Rapport d'analyse ATMO**

### **X.8 - Annexe 8 : Note du CERC**

Fait à Pointe-à-Pitre, le ...

En deux exemplaires originaux

#### Signatures

Pour le Groupement,  
Le Représentant de SOTRADOM  
Agissant en qualité de mandataire du Groupement  
Jacques GADDARKHAN

Pour le Maître d'Ouvrage  
Le Président de la Communauté d'Agglomération  
CAP Excellence  
Eric JALTON

Pour le Maître d'Ouvrage Délégué  
Le Président de la SEMAMAR  
Agissant au nom et pour compte de CAP Excellence  
Alain RICHARDSON