

Délibération n°2 du 9 mai 2023
Protocole de transaction avec la Société 3F GRAND EST

- VU le Code de l'éducation, notamment ses articles L. 822-1 à L. 822-5 et R. 822-1 à R. 822-34,
- VU le Code civil, notamment ses articles 2044 et suivants,
- VU le Décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 modifié relatif à la gestion budgétaire et comptable.
- VU la Circulaire du Premier Ministre, du 6 avril 2011, relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits,
- VU le document de contrôle relatif au CROUS Lorraine, pris en application de l'article 10 de l'Arrêté du 26 décembre 2014, relatif aux modalités d'exercice du contrôle budgétaire, dans le réseau des œuvres universitaires,
- VU l'avis favorable rendu le 31 mars 2023 par le Contrôleur Budgétaire Régional.

EXPOSÉ

Une convention de gestion a été signée le 21.05.1992 entre le CROUS Lorraine et la SA d'HLM Est Habitat Construction, aujourd'hui 3F GRAND EST, par laquelle cette dernière a donné à bail au CROUS Lorraine, un programme de logements à Maxéville, plus connu sous le nom de « Résidence Universitaire La Batelière ».

La convention est assortie d'une promesse unilatérale de vente, au bénéfice du CROUS Lorraine.

Le Conseil d'Administration du CROUS Lorraine, en sa séance du 09.11.2021, a autorisé la levée d'option d'achat, permettant ainsi au CROUS Lorraine de se rendre propriétaire de la résidence à l'échéance de la convention (30.09.2022).

Par ailleurs, la convention stipule :

- qu'à l'échéance du bail, toutes sommes provisionnées au titre des provisions sur grosses réparations et non utilisées (solde de la PCRC au 30.09.2022) seront versées au CROUS Lorraine,
- que la réalisation de la vente et donc le transfert de propriété sont subordonnés à la signature d'un acte authentique de vente.

Les parties n'ayant pas réussi à s'accorder sur la somme à reverser par 3F GRAND EST, au CROUS Lorraine, au titre des provisions sur grosses réparations non utilisées (solde de la PCRC au 30.09.2022), le CROUS Lorraine a intenté une double action devant le Tribunal Administratif de Nancy.

Dans le cadre de ces deux recours, le Tribunal Administratif de Nancy a ordonné, le 24.11.2022, une mesure de médiation.

Au terme de la séance plénière de médiation qui s'est tenue le 12.01.2023, les parties ont convenu que les points, sur lesquels elles se sont accordées, feraient l'objet d'un protocole de transaction, visant à régler définitivement l'objet de leur différend.

Aussi, 3F GRAND EST consent :

- à verser, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, au CROUS Lorraine, l'état du solde de la PCRC au 30.09.2022, d'un montant de 527 387,42 €,
- à renoncer à réclamer au CROUS Lorraine, pour la période comprise entre le 01.10.2017 et le 30.09.2022, un loyer complémentaire.

Le CROUS Lorraine consent :

- à verser, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, à 3F GRAND EST :
 - la somme de 7 818,98 € au titre de la taxe foncière payée par 3F Grand Est pour les années 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022,
 - la somme de 27 327 € au titre du rattrapage de l'augmentation indiciaire de la redevance,
 - la somme de 2 956 € au titre des frais réels d'intervention repris sur la provision tels que calculés par 3F GRAND EST,
 - l'indemnité globale et forfaitaire d'occupation précaire mensuelle de 5 500 €, pour la période à courir du 01.10.2022 jusqu'au transfert de propriété de la résidence, au prorata de tout mois entamé s'il y a lieu.
- à se désister de ses instances et actions introduites devant le Tribunal Administratif de Nancy sous le numéro 2202652-9 et 2202701.

Le protocole de transaction qui retranscrit les conditions de cet accord répond aux exigences posées, d'une part, par la circulaire du Premier Ministre du 6 avril 2011, relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits, et d'autre part, par l'article 2044 du Code civil, aux termes duquel la transaction est définie comme un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née.

Par ailleurs, le Contrôleur Budgétaire Régional qui, a été sollicité sur ce projet de protocole de transaction, a rendu un avis favorable le 31.03.2023.

Article 1 :

Le Conseil d'Administration approuve le projet de protocole de transaction joint en annexe.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général du CROUS Lorraine à signer ledit protocole de transaction et tous documents y afférents.

Article 3 :

Le Conseil d'Administration prévoit et inscrit les crédits nécessaires au budget afférent.

NOMBRE DE VOIX : 23

- POUR : 23

- CONTRE :

- ABSTENTION :

Fait à Nancy, le 09 mai 2023

La Rectrice déléguée
Pour l'ESRI Grand Est

Véronique PERDEREAU

