

Délibération n°5
**Protocole transactionnel emportant avenant à la convention de location
pour la résidence universitaire Vélodrome**

- 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 émis le 09 décembre 2024, par le contrôleur budgétaire régional, sur le protocole transactionnel emportant avenant à la convention de location pour la résidence universitaire Vélodrome.

EXPOSÉ

Par acte régularisé le 26 décembre 2001, l'Etat a donné à bail emphytéotique à la société anonyme d'HLM Est Habitat Construction aux droits de laquelle est venue par la suite 3FR, pour une durée de 45 ans à compter du 1^{er} juillet 1994, un terrain situé à Vandœuvre-lès-Nancy (54), à l'adresse dite Rond-Point du Vélodrome, sur l'assiette duquel la société anonyme d'HLM Est Habitat Construction a édifié un programme de logements réservés aux étudiants.

Par convention de location du 24 septembre 1993, la société anonyme d'HLM Est Habitat Construction aux droits de laquelle est venue par la suite 3FR, a donné à bail au Crous Lorraine, la résidence qu'elle a réalisée en qualité de preneur au bail emphytéotique, pour une durée commençant à courir le jour où la résidence a été mise à la disposition du Crous Lorraine (1^{er} juillet 1994) et qui expirera en même temps que le bail emphytéotique.

Dans le cadre de l'exécution de la convention de location, le Crous Lorraine verse à 3FR, des provisions pour grosses réparations (PCRC), afin de permettre à cette dernière, d'effectuer les travaux qui sont à sa charge.

Par avenant n°2 à la convention de location conclu le 30 avril 2018, les parties ont apporté diverses modifications à la convention de location et notamment décidé concernant la PCRC que « *Le montant de cette participation [la PCRC] reste acquis au bailleur [3FR], au cours de l'exécution de la convention et à son arrivée à terme. Il est et reste propriété du bailleur [3FR], qu'il soit ou non consommé en totalité au terme de la convention* ».

Considérant que l'avenant n°2 est entaché d'illégalités d'une particulière gravité justifiant la déclaration d'illégalité de la clause de non-restitution des provisions en fin de convention, le Crous Lorraine a saisi le 10 janvier 2024 le Tribunal administratif de Nancy d'un recours en appréciation de légalité enregistré sous le numéro 2400082, aux termes duquel il est demandé au tribunal, à titre principal, de « *dire la clause par laquelle le CROUS Lorraine renonce aux provisions non consommées par le bailleur en fin de convention illégale* » et « *en conséquence, en prononcer l'annulation* ».

Par ordonnance du 2 avril 2024 complétée par une ordonnance du 21 mai 2024, le Tribunal administratif de Nancy a proposé aux parties de tenter de régler leur différend, objet du recours, par une mesure de médiation, ce que les parties ont accepté.

Dans le cadre de la médiation, les parties ont convenu que les points, sur lesquels elles se sont accordées, feraient l'objet d'un protocole transactionnel visant à régler définitivement l'objet de leur différend.

Ce protocole a pour objet :

- de mettre fin, sans reconnaissance de responsabilité pour l'une ou l'autre des parties, par voie de transaction, au différend les opposant en ce qui concerne le terme de la convention de location, le sort de la PCRC au terme de la convention de location et plus généralement tout litige se rapportant à l'exécution passée de la convention de location (première partie : transaction),
- d'adapter les termes de la convention de location pour sa durée résiduelle d'exécution, en ce qui concerne les travaux à réaliser dans la résidence (deuxième partie : avenant).

Le protocole transactionnel emportant avenant à la convention de location du 24 septembre 1993, qui retranscrit les conditions de l'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.

Le Contrôleur Budgétaire Régional a été saisi concernant ce protocole transactionnel et a émis un avis favorable.

Article 1 :

Le Conseil d'Administration approuve le projet de protocole transactionnel emportant avenant à la convention de location du 24 septembre 1993, tel que ci-annexé.

Article 2 :

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

Nombre d'administrateurs constituant le conseil d'administration : 28

Quorum : 10

Administrateurs présents : 15

Administrateurs représentés : 8

Total : 23

Décompte du vote :

ABSTENTION :

POUR : 23

CONTRE :

Fait à Nancy, le 17 décembre 2024

La Présidente du Conseil d'Administration
Véronique PERDEREAU

Rectrice déléguée
Pour l'ESRI Grand Est

