



Convention d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public constitutive de droits réels avec le centre hospitalier universitaire de Toulouse - projet Dialyse.

Conseil d'administration du 4 novembre 2024

Délibération 2024/11/CA-022

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Vu le code de l'éducation, notamment ses articles L.712-1, L.712-3 ;

Vu les statuts de l'Université Toulouse III – Paul Sabatier et notamment son article 31 ;

Vu la convention d'utilisation n° 031-2016-0262 affectant les parcelles cadastrales 839 AH20 et AH 46 à l'Université Toulouse III – Paul Sabatier ;

Considérant l'inutilité pour l'Université d'une parcelle supportant le parking P14 du CHU ;

Considérant le projet du Centre Hospitalier Universitaire de Toulouse de construction d'un nouvel ouvrage permettant la réalisation de soins d'hémodialyse, à l'Hôpital Ranguel ;

Considérant le projet de convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public constitutive de droits réels pour la construction d'un ouvrage permettant la réalisation de soins d'hémodialyse, et ses annexes.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

- **DECLARE** l'inutilité pour l'Université des parcelles AH18, AH20 et une partie de la parcelle cadastrée AH46 supportant le parking P14 du CHU.
- **APPROUVE**, sous réserve de l'instruction et de la validation par les services afférents de l'Etat d'une telle opération, les termes de la convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public constitutive de droits réels avec le Centre Hospitalier Universitaire de Toulouse pour la construction d'un ouvrage permettant la réalisation de soins d'hémodialyse, et ses annexes.
- **AUTORISE** la Présidente à signer la convention précitée.

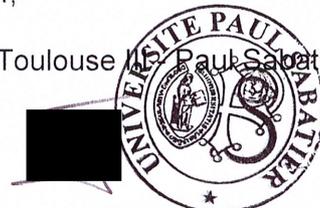
Toulouse le 4 novembre 2024,

Date de transmission à la Rectrice de Région académique et publication :

..... **21 novembre 2024**

La Présidente de l'université Toulouse III Paul Sabatier,

Odile RAUZY



Délibération adoptée à la majorité des votes exprimés

Nombre de membres en exercice : 36
Nombre de membres présents ou représentés : 28

Nombre de voix favorables : 27
Nombre de voix défavorables : 0
Nombre d'abstentions : 1
Ne prennent pas part au vote : 0

CONVENTION RELATIVE A UNE AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS DU DOMAINE PUBLIC

ENTRE :

LE CENTRE HOSPITALIER UNIVERSITAIRE DE TOULOUSE, Etablissement public de santé, sis à l'Hôtel-Dieu, 2 rue Viguerie, TSA 80035, 31 059 TOULOUSE Cedex 9, représenté par Monsieur Jean-François LEFEBVRE, Directeur Général, agissant pour le compte de l'établissement et dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommé « **L'Occupant** »,

D'une part,

ET :

L'UNIVERSITE TOULOUSE III PAUL SABATIER, Etablissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel, sis 118 route de Narbonne 31026 Toulouse Cedex 9, représentée par Madame Odile RAUZY, sa Présidente, agissant pour le compte de l'établissement et dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée « **l'Université** »,

D'autre part.

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 - DÉFINITIONS	5
ARTICLE 2 - OBJET	6
ARTICLE 3 - DURÉE	7
CHAPITRE II - CONDITIONS DE MISE À DISPOSITION DU BIEN	7
ARTICLE 4 - MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION	7
4.1 - Accès au bien	7
4.2 - Etat des lieux de mise à disposition	8
ARTICLE 5 - ETAT DU BIEN	8
ARTICLE 6 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT	9
6.1 - Nature de l'occupation	9
6.2 - Droits de l'occupant	9
6.3 - Obligations de l'occupant	9
ARTICLE 7 - DROIT ET OBLIGATIONS DE L'UNIVERSITÉ	10
CHAPITRE III - GESTION DES BIENS	10
ARTICLE 8 - ENTRETIEN ET MAINTENANCE DU BIEN, DE L'OUVRAGE ET DES ÉQUIPEMENTS ANNEXES	10
ARTICLE 9 - RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX	11
ARTICLE 10 - RESPONSABILITES ET ASSURANCES	11
10.1 - Responsabilités	11
10.2 - Assurances	11
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS FINANCIÈRES	12
ARTICLE 11 - REDEVANCE	12
ARTICLE 12 - IMPÔTS	12
CHAPITRE V - DISPOSITIONS RELATIVES À LA FIN DE LA CONVENTION	13
ARTICLE 13 - TERME NORMAL DE LA CONVENTION	13
ARTICLE 14 - TERME ANTICIPÉ DE LA CONVENTION	13
14.1 - Résiliation pour un motif d'intérêt général	13
14.2 - Résiliation pour faute de l'Occupant	13
14.3 - Résiliation amiable de la Convention	14
ARTICLE 15 - CONSÉQUENCES DE LA FIN DE LA CONVENTION	14
15.1 - Sort du bien	14
15.2 - Indemnisation de l'occupant	15
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES	15
ARTICLE 16 - CESSIION DE LA CONVENTION	15
ARTICLE 17 - MODIFICATION DE LA CONVENTION	16
ARTICLE 18 - PUBLICITÉ FONCIÈRE	16
ARTICLE 19 - PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTS	16
LISTE DES ANNEXES	17

PREAMBULE

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIVIT :

Sur le site dit de Ranguueil à Toulouse, le Centre Hospitalier de Toulouse et l'Université Toulouse III sont propriétaires ou affectataires de biens permettant l'exercice de leurs activités de service public.

Dans le cadre de l'exercice de son activité de service public et plus spécifiquement pour le service de néphrologie de l'Hôpital Ranguueil, l'Occupant souhaite construire un nouvel ouvrage permettant d'accueillir les patients devant bénéficier de soins d'hémodialyse.

Face à la taille de l'Ouvrage nécessaire pour permettre les soins d'hémodialyse devant être mis en place par le service de néphrologie et pour garantir une continuité de soins avec un lien avec les services d'urgence et de réanimation, il n'était pas possible de réaliser cet Ouvrage sur l'une des parcelles appartenant au Centre Hospitalier de Toulouse.

Compte-tenu de ces éléments et en raison de la proximité avec le bâtiment H1, situé sur la parcelle cadastrée AH36 appartenant à l'Occupant, ce dernier et l'Université se sont rapprochés en vue d'envisager la mise à disposition des parcelles cadastrées AH18, AH20 et d'une partie de la parcelle cadastrée AH46 dont l'Etat est propriétaire et dont l'Universitaire est affectataire.

Ces trois parcelles relèvent du domaine public et ce faisant est soumis aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques en la matière.

Conformément aux articles L. 2121-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, l'occupation du domaine public ne peut être envisagée qu'en l'existence d'un titre (unilatéral ou en vertu d'un contrat) autorisant la mise à disposition de la dépendance du domaine public pour une durée limitée dans le temps.

Cette mise à disposition du domaine public peut s'accompagner, pour le bénéficiaire de l'autorisation, de droits réels qui lui sont conférés par le propriétaire ou le gestionnaire du domaine dûment habilité.

L'occupation du domaine public en vue d'une exploitation économique, en application de l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, doit être autorisée après une procédure de sélection préalable.

L'Université, étant dûment habilitée à conclure de telles autorisations pour les biens dont elle est affectataire, elle avait la capacité de conclure une convention d'autorisation d'occupation du domaine public pour les parcelles AH18, AH20 et une partie de la parcelle cadastrée AH46.

Au regard de l'objectif de la mise à disposition des parcelles AH18, AH20, de cette partie de la parcelle cadastrée AH46 et de sa spécificité, à savoir la réalisation d'un ouvrage permettant la réalisation de soins d'hémodialyse, cette occupation n'apparaît pas comme étant en vue d'une exploitation économique et ce faisant ne nécessite pas de procédure de sélection préalable.

L'Université a donc pu envisager de conclure directement une convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels avec le Centre Hospitalier de Toulouse.

Après échanges entre l'Université et l'Occupant, les Parties ont établi un projet de Convention.

Ce projet a été soumis pour approbation :

- au Conseil d'Administration du 4 novembre 2024 de l'Université Toulouse 3 Paul Sabatier aux fins d'approuver les termes de la présente convention d'occupation et d'autoriser sa signature par la Présidente de l'établissement
Le projet de convention d'occupation a par ailleurs fait l'objet d'une information du Pôle Régional de l'Immobilier de l'Etat représentant l'Etat-proprétaire et du Rectorat.

- Au Conseil de Surveillance du Centre Hospitalier de Toulouse le 14 octobre 2024.

Ceci étant exposé, il a été convenu et arrêté la présente Convention.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - DÉFINITIONS

Les termes utilisés dans le Convention et ses Annexes auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

Annexe	Désigne une annexe à la présente Convention.
Article	Désigne un article à la présente Convention.
Accès	Désigne le ou les points d'accès au bien mis à disposition de l'Occupant.
Bien	Désigne le Terrain mis à la disposition de l'Occupant par l'Université conformément aux stipulations de la Convention et tel que présenté en Annexes 1 et 2 (parcelles AH 18, AH20 et AH 48)
Changement de législation	Désigne toute modification de nature législative, réglementaire ou jurisprudentielle ayant une incidence sur l'exécution de la Convention et qui pourrait justifier sa modification.
Convention	Désigne la présente Convention, y compris ses Annexes, telle qu'elle existe ou telle qu'elle pourra être modifiée ou complétée ultérieurement.
Date de mise à disposition du Bien	Désigne la date à laquelle l'Université met à disposition de l'Occupant le Bien.
Date d'entrée en vigueur de la Convention	Désigne la date à laquelle la Convention entre en vigueur.
Etat des lieux de mise à disposition	Désigne l'état des lieux réalisé et qui figure en Annexe 3
Etat des lieux de fin d'occupation	Désigne l'état des lieux à réaliser à la fin de la Convention.
Equipement(s) existant(s)	Désigne l'ensemble des infrastructures, aménagements, et équipements présents sur le Bien lors de l'Etat des lieux de mise à disposition.
Fin de la Convention	Désigne la date de la fin normale de la Convention ou la date de fin de prise d'effet de la fin anticipée de la Convention.
Modification	Désigne tout changement quel qu'il soit concernant les dispositions énoncées dans la Convention.
Occupant	Désigne le Centre Hospitalier de Toulouse.

Ouvrage équipement(s) annexe(s)	et	Désigne l’Ouvrage et les équipements conçus et construits par l’Occupant sur le Bien.
Partie(s)		Désigne seuls ou conjointement l’Université Toulouse III et le Centre Hospitalier de Toulouse.
Préavis		Désigne la période suivant la décision de l’Université ou des parties de mettre fin de manière anticipée à la Convention et la date de prise d’effet de la fin anticipée de la Convention.
Redevance		Désigne la somme annuelle versée par l’Occupant à l’Université en contrepartie de l’autorisation d’occupation du Bien pour la durée de la Convention.
Valeur nette comptable		Désigne la valeur nette comptable de l’Ouvrage à la date de la fin anticipée de la Convention selon les modalités prévues à cet effet.

ARTICLE 2 - OBJET

L’Université met à la disposition de l’Occupant un Bien dont elle est affectataire et qui relève du domaine public aux fins et conditions décrites dans la présente Convention.

Ce Bien est situé sur le territoire de la Commune de Toulouse et plus spécifiquement au sein du site dit de Rangueil, sur les parcelles cadastrées : AH18, AH20 et AH46 (selon le plan cadastral présenté en Annexe 1).

Le Bien mis à disposition constituant les parcelles cadastrées AH18, AH20 et une partie de la parcelle cadastrée AH46, une division parcellaire a été réalisée en présence de l’Université, appuyée par le Rectorat représentant l’Etat-proprétaire, et de l’Occupant (selon le document présenté en Annexe 2), la parcelle AH46 divisée devient la parcelle AH47 (112 900 m²) et la parcelle AH48 (5 423 m²).

Le Bien mis à disposition constitue le terrain présenté et délimité par cette division parcellaire : parcelles cadastrées AH18 (70 m²), AH20 (88 m²) et parcelle nouvellement cadastrée AH48 (5 423 m²).

La superficie totale du Bien est de 5581 m² (cinq mille cinq cent quatre-vingt-un mètres carrés) .

L’autorisation d’occuper le Bien est conférée à l’Occupant en vue de lui permettre de concevoir et de réaliser un bâtiment permettant d’accueillir le service d’hémodialyse du Centre Hospitalier de Toulouse sur le site de Rangueil. Il convient d’indiquer que l’Occupant ne pourra procéder à la modification de la destination de l’Ouvrage se trouvant sur le Bien sans en informer au préalable l’Université et sans modifier la Convention.

ARTICLE 3 - ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE

La Convention prendra effet et entrera en vigueur à compter du 15 novembre 2024, date de mise à disposition du Bien.

La durée de la convention est de 13,5 mois, soit jusqu'au 31 décembre 2025, renouvelable tacitement par période de 9 ans, sans que la durée totale puisse excéder 30 (trente) années. L'université étant affectataire des biens par l'Etat, ces périodes sont liées par les durées des conventions d'utilisation des parcelles et signées entre l'université Toulouse III- Paul Sabatier et l'État.

Au-delà de la durée totale de 30 années, la Convention ne pourra plus être prolongée par tacite reconduction.

Au-delà de la durée totale de 30 années de la Convention, l'Occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit au maintien des droits conférés par la Convention sur le Bien ou au renouvellement d'une nouvelle convention d'occupation du domaine public.

CHAPITRE II - CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU BIEN

ARTICLE 4 - MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION

4.1 - ACCES AU BIEN

Pour assurer l'accès au Bien, l'Université garantit à l'Occupant que son personnel et ses usagers pourront accéder au Bien lorsque cet accès devra se faire par le reste de la parcelle cadastrée AH47, qui n'est pas mise à disposition de l'Occupant dans le cadre de la Convention. Cet accès constitue une servitude conventionnelle.

L'Occupant se chargera de la conception, de la réalisation et de l'entretien de la passerelle démontable reliant l'Ouvrage sur le Bien et le bâtiment H1 appartenant à l'Occupant et se trouvant sur la parcelle cadastrée AH36 représentée dans le plan cadastral se trouvant en Annexe 1.

La réalisation de cette passerelle n'entraînera pas la constitution d'une ou de servitudes grevant le Bien ou le bâtiment H1.

Comme présenté à l'ARTICLE 6.3 - de la Convention et selon les modalités présentées, l'Occupant devra garantir l'accès au Bien par l'Université, ses usagers ainsi que les services de secours et de lutte contre les incendies.

4.2 - ETAT DES LIEUX DE MISE A DISPOSITION

Si cela n'a pas été réalisé avant la conclusion de la Convention, les Parties organisent au plus tard dans un délai d'1 (un) mois à compter de la Date d'entrée en vigueur de la Convention la réalisation, par un commissaire de justice, d'un constat contradictoire de l'état du Bien.

Ce constat devra comprendre :

- La description précise de l'état du bien ;
- La liste des éventuelles servitudes légales et conventionnelles grevant le Bien ;
- La liste des éventuels réseaux non apparents se trouvant sur le Bien ;
- La liste des éventuelles réserves formulées par la ou les Parties et devant être levées avant l'exercice du droit réel qui lui a été conféré et le délai pour les lever ;
- Tout autre élément permettant à l'Occupant de pouvoir occuper le Bien et d'exercer le droit réel qui lui a été conféré.

Ce constat est annexé à la Convention (Annexe 4).

Il est précisé ici que le CHU étant déjà utilisateur des biens mis à disposition par la présente Convention, aucune réserve ne l'empêche d'occuper le Bien à la Date de mise à disposition du Bien. Les parties définissent les réserves qui doivent être levées avant les phases de construction sur les parcelles et qui empêcheraient l'exercice du droit réel.

4.3 - SERVITUDES CONVENTIONNELLES

L'Université garantit à l'Occupant que son personnel et ses usagers pourront accéder au Bien lorsque cet accès devra se faire par le reste de la parcelle cadastrée AH47, qui n'est pas mise à disposition de l'Occupant dans le cadre de la Convention.

L'Occupant garantit à l'Université la préservation des accès des bâtiments, ouvrages et équipements avoisinant le Bien aux services de secours et lutte contre les incendies, au personnel travaillant dans les bâtiments L1, L2 et L3 ainsi qu'au personnel et étudiants se rendant au bâtiment Amphi, tant en accès piéton, que cycle ou véhicules de service.

ARTICLE 5 - ETAT DU BIEN

Les limites du Bien sont précisées dans le plan de division parcellaire en annexe 2 de la Convention auxquelles s'ajoute la parcelle AH18.

Le Bien se trouve sur les parcelles cadastrées AH18, AH20 et AH48 et en zone constructible selon le document d'urbanisme en vigueur au moment de la conclusion de la Convention.

L'état du Bien est tel que décrit dans l'état des lieux de mise à disposition défini à l'ARTICLE 4.2 - de la Convention.

L'Occupant se voit mettre à disposition le Bien selon l'état dans lequel il se trouve à la Date de mise à disposition du Bien, assorti des éventuelles réserves formulées dans le constat contradictoire de l'état du Bien prévu par l'article 4.2 - .

6.1 - NATURE DE L'OCCUPATION

La Convention vaut autorisation d'occupation du domaine public et est constitutive de droits réels.

Cette occupation se fera dans le respect de l'affectation du Bien à l'utilité publique. Ainsi, l'Ouvrage et les équipements annexes à réaliser ne pourront avoir une autre destination que des constructions participant à une activité de soins dont l'Occupant aura la charge.

L'Université, à travers l'autorisation d'occupation du Bien, autorise l'Occupant à édifier un Ouvrage et des équipements permettant d'assurer une activité de soins d'hémodialyse sur le site de Ranguel.

La présente Convention interdit à l'Occupant toute occupation ou toute utilisation du Bien en vue d'une exploitation économique (Article L2122-1-1 CG3P).

6.2 - DROITS DE L'OCCUPANT

La Convention confère à l'Occupant un droit d'occupation du Bien lui permettant de réaliser, sur celui-ci, l'Ouvrage et les équipements annexes.

Le droit réel consenti à l'Occupant sur l'Ouvrage et les équipements annexes confère à ce dernier, pour la durée de l'autorisation, et dans les conditions et limites précisées dans le Code général de la propriété des personnes publiques, les prérogatives et obligations du propriétaire.

En application de l'ARTICLE 4.1 - et de l'article 4.3 - , l'Occupant bénéficie d'un droit d'accès au Bien selon les modalités énoncées à cet article.

6.3 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'Occupant s'engage, après la mise à disposition du bien, à :

- Prendre le Bien en l'état dans lequel il se trouve à la date de mise à disposition du Bien définie à l'ARTICLE 4.2 - et faire son affaire de tous les travaux à mettre en œuvre pour la réalisation de l'Ouvrage tel que défini à l'ARTICLE 6.1 - ;
- Maintenir pour l'Université, dans le cadre de la conception de l'Ouvrage, l'accès aux biens et équipements avoisinants selon les modalités précisées ci-dessous qui constituent une servitude conventionnelle. ;
- Déposer toutes les autorisations administratives nécessaires pour la réalisation de l'Ouvrage ;
- Respecter l'ensemble des obligations découlant de la qualité d'un propriétaire pour le Bien pendant l'ensemble de la durée de la Convention et en ce compris à réaliser le ou les Ouvrages sur le Bien dans les règles de l'art et dans le strict respect des obligations législatives et réglementaires applicables ;

- Verser la Redevance prévue au CHAPITRE IV - ARTICLE 11 - ;
- Gérer le Bien selon les modalités prévues au CHAPITRE III - de la Convention ;
- Remettre en état le Bien selon les modalités prévues au CHAPITRE V - de la Convention.

Il est précisé que l'Occupant s'engage dans le cadre de la conception, de la réalisation puis de l'exploitation de l'Ouvrage à préserver l'accès des bâtiments, ouvrages et équipements avoisinants aux services de secours et lutte contre les incendies, au personnel travaillant dans les bâtiments L1, L2 et L3 ainsi qu'au personnel et étudiants se rendant au bâtiment Amphi, tant en accès piéton, que cycle ou véhicules de service.

Il est également précisé que la Convention vaut autorisation à l'Occupant de déposer le dossier de demande de permis de construire et de tous documents connexes nécessaires à la réalisation de l'Ouvrage. L'implantation de l'Ouvrage devra respecter une distance minimale de 8 mètres avec les bâtiments Amphi et L1 de l'Université et devra préserver l'accessibilité des locaux. Une copie numérique de la demande de permis de construire sera transmis à l'Université avant son dépôt.

Il est enfin précisé que l'Occupant sera tenu d'informer l'Université de toute découverte fortuite sur le Bien, y compris dans le sous-sol, dans le cadre de la réalisation de l'Ouvrage.

ARTICLE 7 - DROIT ET OBLIGATIONS DE L'UNIVERSITÉ

L'Université autorise l'occupation du Bien par l'Occupant et perçoit en contrepartie le versement de la Redevance prévue à l'ARTICLE 11 - .

L'Université a droit au retour du Bien selon les modalités prévues au CHAPITRE V - .

L'Université est tenue par toutes les informations qu'elle a transmises à l'Occupant afin d'apprécier l'état du Bien. Elle est responsable des conséquences liées à l'absence de transmission de toute information qu'elle aurait dû valablement connaître au moment de la conclusion de la Convention.

L'Université garantit l'accès au Bien selon les modalités prévues aux ARTICLES 4.1 - et 4.3 - et assure à ses seuls frais toutes formalités nécessaires pour garantir cet accès.

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS

ARTICLE 8 - ENTRETIEN ET MAINTENANCE DU BIEN, DE L'OUVRAGE ET DES ÉQUIPEMENTS ANNEXES

Le Bien, l'Ouvrage et les équipements annexes doivent être maintenus en bon état d'entretien pendant toute la durée de la Convention.

À ce titre, il doit assurer le bon état d'entretien des accès garantis à l'Université et aux services de secours et de lutte contre les incendies comme cela est prévu aux ARTICLES CHAPITRE II - 4.1 - et CHAPITRE II - 4.3 - de la Convention.

L'Occupant assure également l'entretien et la maintenance de tous les réseaux qui seront créés pour l'Ouvrage ainsi que les équipements annexes.

ARTICLE 9 - RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

L'Occupant, à sa charge exclusive, procédera au raccordement de l'Ouvrage et des équipements annexes à l'ensemble des réseaux publics et privés existants ou à créer.

À ce titre, et dans l'hypothèse où l'Université n'a pas informé correctement l'Occupant et dans les conditions prévues à cet effet dans la Convention, ce dernier pourra agir en responsabilité contre l'Université pour obtenir l'indemnisation de tous les surcoûts induits par la non-communication de ces informations dans le cadre l'entretien et la maintenance du Bien, de l'Ouvrage et des équipements.

L'Occupant sera tenu de justifier de ces surcoûts pour obtenir une quelconque indemnisation de la part de l'Université.

ARTICLE 10 - RESPONSABILITES ET ASSURANCES

10.1 - RESPONSABILITES

Dès la date de mise à disposition du Bien, l'Occupant est responsable du Bien, de l'Ouvrage et des équipements annexes, de tout dommage sur le Bien, l'Ouvrage ainsi que les équipements annexes et tout dommage aux avoisinants et aux tiers du fait de la réalisation de l'Ouvrage qu'il va réaliser et de la maintenance de celui-ci.

L'Occupant ne saurait être tenu responsable des conséquences dommageables dues à des événements qui ne lui sont pas attribuables en tant qu'occupant du Bien, maître de l'Ouvrage et des équipements annexes à réaliser ou qui résulteraient du fait de l'Université, notamment en raison de la non-communication des informations mentionnées à l'CHAPITRE II - ARTICLE 7 - .

L'Occupant relèvera et garantira l'Université dans l'hypothèse où la responsabilité de cette dernière serait engagée du fait d'un dommage liée à l'occupation prévue par la Convention. L'Occupant pourra se dégager de cette garantie s'il apporte la preuve que le dommage n'est pas de son fait ou de l'occupation du Bien.

10.2 - ASSURANCES

L'Occupant contracte les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble de ses responsabilités présentées ci-dessus au titre :

- Du droit réel qu'il a sur le Bien ;
- De la conception et la construction de l'Ouvrage ;

- De la Maintenance de l'Ouvrage pendant toute la durée de la Convention ;
- De tout autre élément permettant de garantir la couverture d'un dommage découlant de l'exécution de la Convention.

L'Occupant devra ainsi contracter toutes assurances de dommages aux biens avoisinants et de responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Ces contrats d'assurance devront notamment garantir la responsabilité civile, les risques d'incendie, de voisinage, les dégâts des eaux, d'explosion et électriques et autres dommages pouvant survenir au Bien mis à disposition ainsi qu'aux avoisinants.

L'Occupant devra s'assurer que ces contrats d'assurances courent pendant toute la durée de la Convention et à défaut devra s'assurer du renouvellement, dans les délais appropriés, de ces contrats afin de garantir une couverture pendant toute la durée de la Convention.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE 11 - REDEVANCE

La redevance d'occupation du Bien versée par l'Occupant est fixée à un montant annuel de 30 000 (trente mille) euros TTC, soit 2 500 € TTC par mois.

La redevance est exigible à compter de la date de mise à disposition du Bien telle que prévue à l'ARTICLE 3 - de la présente convention et au début de chaque année civile.

La redevance est calculée au *pro rata temporis* pour la période courant de la date de mise à disposition du Bien à la fin de la première année civile d'exécution de la Convention.

La redevance sera également calculée au *pro rata temporis* pour la période courant du début de la dernière année civile à la date de fin normale de la Convention.

Cette redevance annuelle sera due au 1^{er} janvier par l'Occupant. Par exception, la première redevance couvrira toute la première période de la convention (soit 13,5 mois).

En cas de fin anticipée de la Convention, quelle qu'en soit la cause, le paiement de la redevance s'effectuera au *pro rata temporis*.

Clause de revalorisation

La redevance sera révisée annuellement, au 1^{er} janvier. En l'absence d'indice traitant expressément de la matière, les parties conviennent d'appliquer l'indice de référence des loyers (Indice IRL de l'INSEE).

La présente convention est basée sur un indice IRL égal à 145,17, valeur T2-2024 (18/07/2024). La première révision de la redevance sera opérée au 1^{er} janvier 2026 sur la base de la valeur de l'indice IRL du 3^e trimestre 2025 (T3-2025).

Les révisions suivantes seront basées sur la valeur de l'indice IRL du 3^e trimestre de l'année précédant la date de revalorisation.

ARTICLE 12 - IMPÔTS

Tous les impôts, taxes et redevances, quels qu'ils soient, liés au Bien, sont à la charge de l'Occupant.

L'Occupant s'engage à justifier du paiement des impôts et taxes à chaque demande de l'Université.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS RELATIVES A LA FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 13 - TERME NORMAL DE LA CONVENTION

La Convention prendra fin de plein droit à l'expiration du délai présenté à l'CHAPITRE I - ARTICLE 3 - .

Les Parties se rencontrent au plus tard 3 ans avant ce terme pour échanger sur les conséquences de la fin de la Convention et l'éventuelle conclusion d'une nouvelle convention visant à permettre une nouvelle occupation du Bien.

ARTICLE 14 - TERME ANTICIPÉ DE LA CONVENTION

14.1 - RESILIATION POUR UN MOTIF D'INTERET GENERAL

L'Université peut, pour des motifs tirés de l'intérêt général, résilier unilatéralement la présente Convention sous réserve du respect des éléments présentés ci-après.

La résiliation pour un motif d'intérêt général sera précédée d'un courrier d'information, dûment motivé et notifié par voie recommandée avec accusé de réception à l'Occupant.

La résiliation, et donc la fin de la Convention, ne prendra effet qu'à l'expiration d'un préavis de 3 (trois) ans à compter de la réception du courrier d'information de la résiliation. Ce courrier pourra prévoir une durée de préavis plus importante mais qui ne saurait être inférieure à 3 (trois) ans. Il est précisé ici que le délai de 3 ans est lié à la durée d'une opération immobilière visant à reloger le centre de soins.

L'Occupant sera, dans le cas où la Convention prend fin de façon anticipée pour un motif d'intérêt général et après la décision de l'Université, indemnisé dans les conditions définies à l'ARTICLE 15.2 - .

14.2 - RESILIATION POUR FAUTE DE L'OCCUPANT

La Convention pourra prendre fin de manière anticipée en cas de manquements répétés de l'Occupant aux obligations qui lui incombent au titre de la présente Convention. Une telle

décision ne pourra intervenir que dans l'hypothèse où ces manquements répétés apparaissent comme d'une particulière gravité¹.

Lorsque l'Université considère que les conditions de cette résiliation pour faute sont réunies, elle envoie à l'occupant une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de remédier aux manquements constatés dans un délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter de la réception de la mise en demeure par l'Occupant.

La résiliation pour faute ne peut être prononcée que si l'Occupant ne s'est pas conformé à ses obligations dans le délai qui lui était imparti ou n'a pas présenté à l'Université des garanties lui permettant d'envisager la fin des manquements relevés.

La résiliation pour faute ne prendra effet qu'à l'expiration d'un préavis de 3 (trois) ans à compter de la décision de résiliation afin de permettre à l'Occupant de trouver une solution permettant la continuité de l'activité de service public prévue dans l'Ouvrage. Ce courrier pourra prévoir une durée de préavis plus importante mais qui ne saurait être inférieure à 3 (trois) ans.

14.3 - RESILIATION AMIABLE DE LA CONVENTION

Les Parties peuvent mettre fin d'un commun accord à la présente Convention. Un tel accord pourra notamment intervenir dans l'hypothèse où le Bien venait à être cédé à l'Occupant.

La résiliation amiable de la Convention sera effective à la date prévue dans l'acte de cession du Bien au profit de l'Occupant ou, dans toute autre hypothèse de résiliation amiable, selon les modalités prévues dans un protocole exprès à conclure entre les Parties. Un tel protocole aura notamment pour objet le sort du Bien, de l'Ouvrage et des équipements annexes et les éventuelles indemnités des Parties du fait de la fin anticipée de la Convention.

ARTICLE 15 - CONSÉQUENCES DE LA FIN DE LA CONVENTION

15.1 - SORT DU BIEN

Au terme normal ou anticipé de la Convention, sauf hypothèse de résiliation amiable en cas de cession du Bien à l'Occupant, l'Université devient propriétaire de l'Ouvrage et des équipements annexes réalisés par l'Occupant durant l'exécution de la Convention.

L'Université renonce à demander à l'Occupant de procéder à la démolition de l'Ouvrage et des équipements annexes au terme normal ou anticipé de la Convention.

À la fin anticipée ou normale de la Convention, et sauf hypothèse de résiliation amiable en cas de cession du Bien à l'Occupant, ce dernier est tenu de procéder au démontage de la

¹ pour exemple : occupation ou utilisation de l'ouvrage avec exploitation économique ou ne respectant la nature de l'occupation (article 6.1) / non-versement de la redevance / refus de la revalorisation de la redevance / non maintien des servitudes conventionnelles (article 4.3)

passerelle reliant l’Ouvrage sur le Bien au bâtiment H1, appartenant à l’Occupant, et se trouvant sur la parcelle cadastrée AH36.

En tout état de cause, et sauf hypothèse de résiliation amiable en cas de cession du Bien à l’Occupant, un état des lieux de fin d’occupation sera réalisé moins de 3 (trois) mois avant le terme normal de la Convention ou la date de prise d’effet de la résiliation de la Convention.

15.2 - INDEMNISATION DE L’OCCUPANT

La fin normale de la Convention au terme de la durée totale de celle-ci ne donne lieu à aucune indemnisation pour l’Occupant. La cession de la convention par retour à l’Etat (fin d’affectation du Bien à l’Université) n’entraîne pas l’indemnisation de l’Occupant (Cf article 16).

La fin anticipée de la Convention suite à une décision amiable des Parties donne lieu à une éventuelle indemnisation de celles-ci selon les modalités à prévoir à cet effet dans un protocole spécifique entre les Parties ou dans l’acte de cession du Bien au profit de l’Occupant.

La fin anticipée faisant suite à une résiliation pour un motif d’intérêt général entraînera l’indemnisation de l’Occupant à hauteur de la valeur nette comptable de l’Ouvrage calculée à la date de prise d’effet de la fin de la Convention.

Cette valeur nette comptable est présentée et justifiée par l’Occupant à l’Université notamment à dire d’expert-comptable.

La fin anticipée faisant suite à une résiliation pour faute de l’Occupant n’entraîne pas de fait l’indemnisation de l’Occupant. Les éventuelles indemnisations des Parties seront traitées dans le cadre du règlement du différend.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 16 - CESSION DE LA CONVENTION

La présente Convention est conclue *intuitu personae* et ne pourra faire l’objet d’aucune cession de la part ni de l’Occupant ni de l’Université, hormis dans les cas suivants :

- La convention serait transférée de plein droit, dans les mêmes termes, à l’Etat-proprétaire des parcelles (DRFIP / PRIE) si l’Université n’était plus affectataire du Bien, notamment dans le cas d’une décision d’inutilité de l’établissement portant sur les parcelles AH18, AH20 et AH48 ou dans le cas d’une modification de la convention d’utilisation affectant ces parcelles à l’Université par l’Etat.
- La convention serait transférée de plein droit, dans les mêmes termes, à un nouvel établissement venant se substituer à l’Université dans ses droits et obligations (EPE par exemple)

ARTICLE 17 - MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente Convention ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès et ce, sous forme d'avenant.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité de l'une ou de l'autre des parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, l'Occupant et l'Université restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

Une telle modification pourra notamment faire suite à une modification de nature législative, réglementaire ou jurisprudentielle ayant une incidence sur l'exécution de la Convention ou qui empêcherait l'exécution normale de celle-ci.

ARTICLE 18 - PUBLICITÉ FONCIÈRE

La présente Convention sera publiée auprès du Service de la publicité foncière de Toulouse.

Les frais associés à cette mesure de publicité foncière seront entièrement supportés par l'Occupant.

ARTICLE 19 - PRÉVENTION ET RÈGLEMENT DES DIFFÉRENTS

Dès l'apparition d'un différend ou d'un litige relatif à l'interprétation ou l'exécution de la présente Convention et avant toute saisine d'un juge, les parties s'engagent à se rapprocher pour trouver dans les meilleurs délais une solution amiable au différend ou au litige.

Dès la survenance du différend, la Partie la plus diligente propose à l'autre de se rencontrer afin d'évoquer ce différend et de tenter de trouver une solution amiable à ce dernier.

Les Parties, si elles en conviennent, peuvent désigner un expert d'un commun accord. Cette désignation interviendra suite à la conclusion d'un protocole exprès entre les Parties portant sur la désignation de l'expert, le contenu de sa mission, la durée de celle-ci et la rémunération de l'expert désigné, qui figurera nécessairement sur la liste des experts près la Cour administrative d'appel de Toulouse.

En cas de solution amiable au différend ou litige, après rencontre des Parties ou en fonction des opérations d'expertise amiable, les Parties pourront entériner le règlement du différend par une convention expresse ou en modifiant la présente Convention selon les modalités prévues à l'ARTICLE 17 - .

À défaut de règlement amiable du ou des différends concernant l'interprétation ou l'exécution de la présente Convention, l'Occupant ou l'Université pourront saisir le Tribunal Administratif territorialement compétent, à savoir celui de Toulouse.

Fait en 2 exemplaires à Toulouse, le novembre 2024,

**Pour l'Occupant,
Le Directeur Général**

**Pour l'Université,
La Présidente**

Jean-François LEFEVRE

Odile RAUZY

LISTE DES ANNEXES

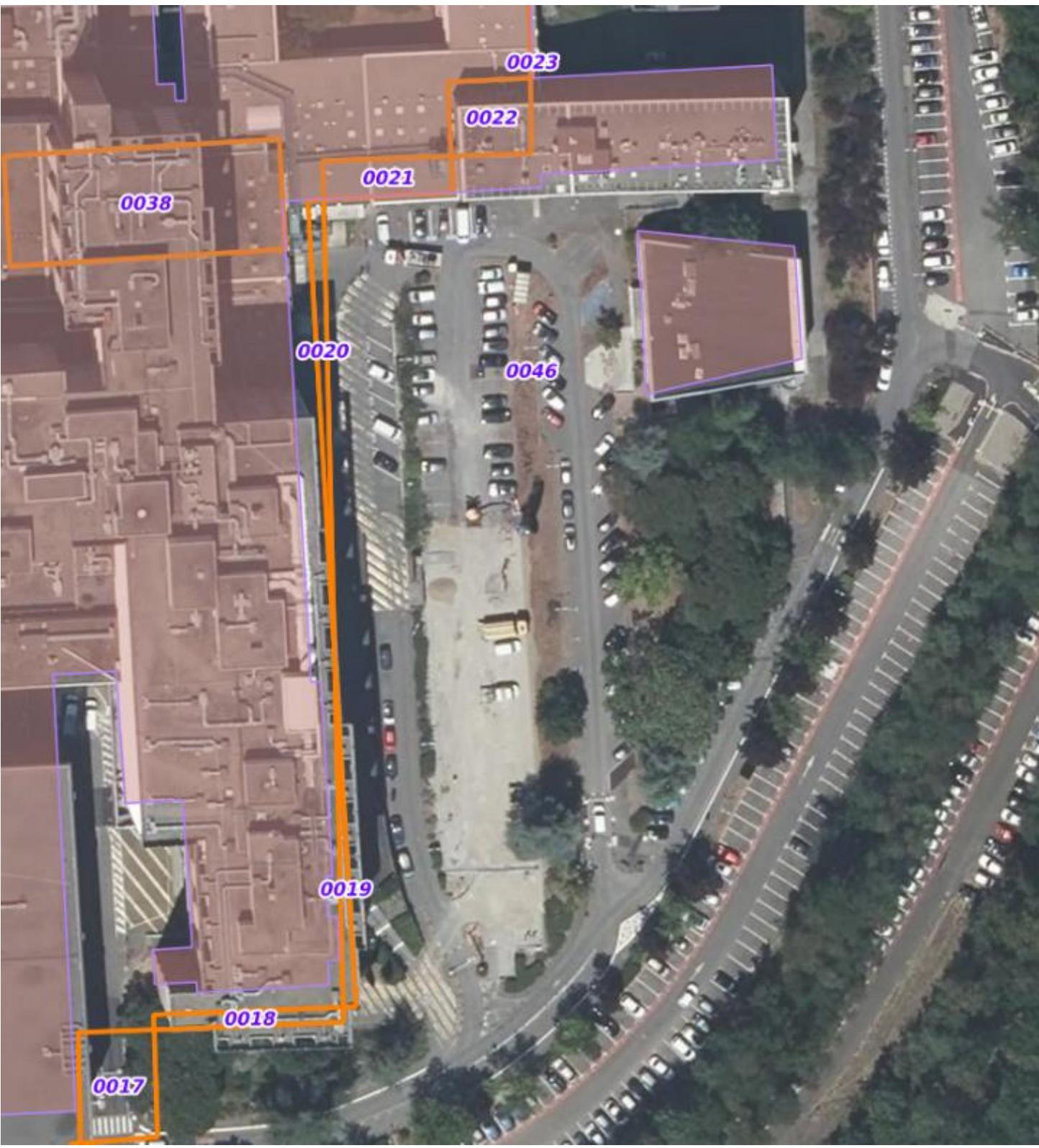
1. Plan masse cadastral
2. Plan de division parcellaire établi par un géomètre expert

à établir au moment de la signature de la convention :

3. Etat des lieux de mise à disposition
4. Constat contradictoire de l'état du Bien

CONVENTION RELATIVE A UNE
AUTORISATION D'OCCUPATION
TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS
REELS DU DOMAINE PUBLIC

ANNEXE 1
PLAN MASSE CADASTRAL DE L'EXISTANT



Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE TOULOUSE

1 Avenue du professeur Jean Poulhès

CHU Rangueil - P14

PLAN DE SITUATION



Echelle : 1/25 000

PLAN DE DIVISION

Echelle 1/400

DOSSIER : 24_128 | Fichier : 24_128_D_2.dwg | Date du mesurage : 29/04/2024 | Report / Contrôle : AS / RE

Ind.	Date :	Modifications
0	28/08/2024	Elaboration du document
1	15/10/2024	MàJ des références cadastrales



Siège social SARL GEXIA FONCIER EXPERT Bureau secondaire
209 Rue Jean Bart - Bât. agora 1b - 31670 Labège 34-36 rue de la Courrège - Villa 2 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux
Tél: 05.62.57.96.34 - Fax: 05.81.33.20.39 Tél: 05.62.57.10.08 - Fax: 05.81.33.20.39

Emails: contact@gexiafoncier.fr

Désignation Cadastreale

Section 839 AH n°20 et 46

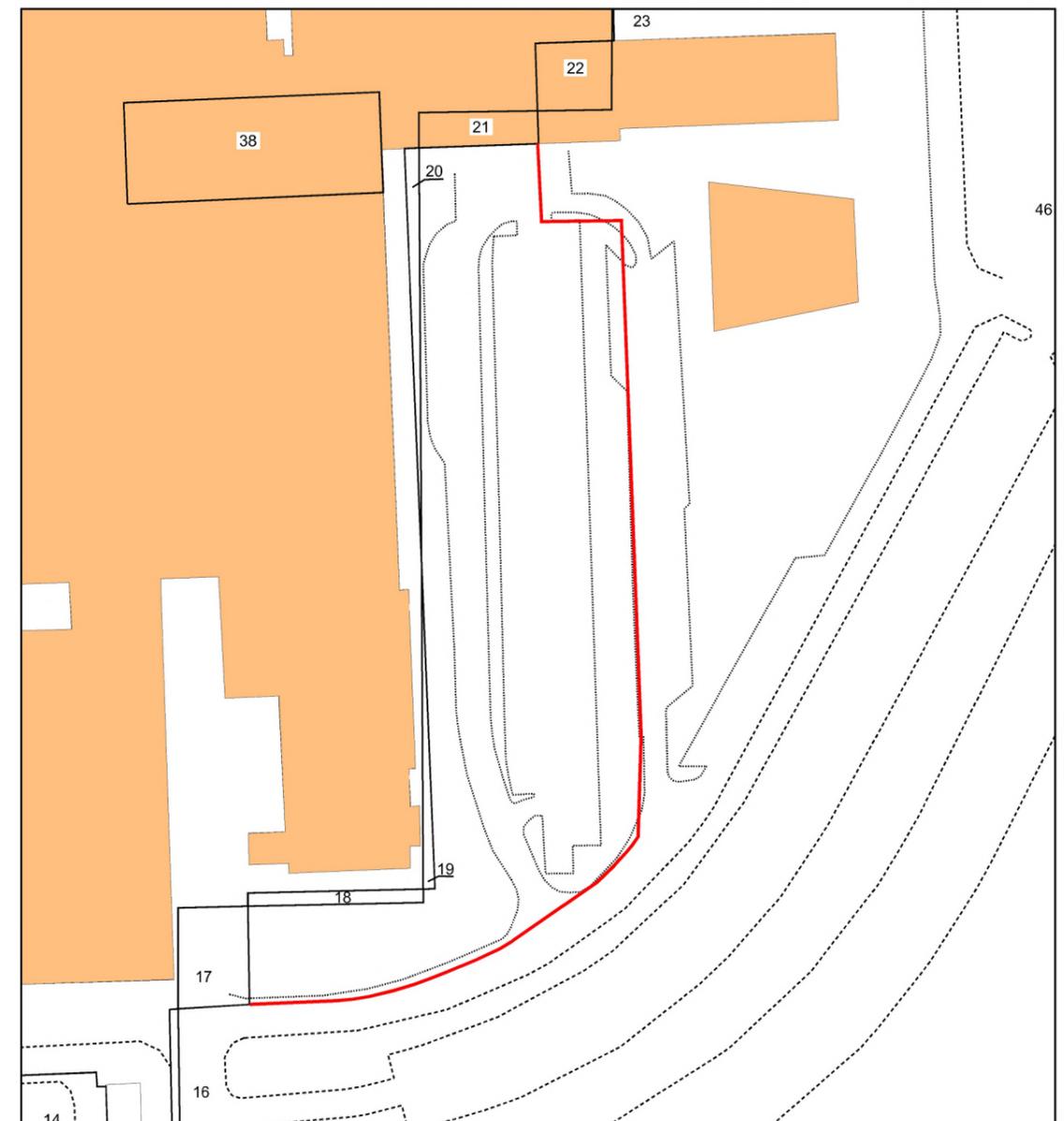
Adresse : 1 Av. du Professeur Jean Poulhès

Contenance Cadastreale :
AH 20 : 00ha 00a 88ca
AH 46 : 11ha 83a 23ca
(non garantie)

Commune de TOULOUSE

Propriété de l'ETAT PAR
DIRECTION DE L'IMMOBILIER
DE L'ETAT

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



— Limite de division

Echelle : 1/1000

PLAN DIVISION

ECHELLE 1/400

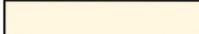


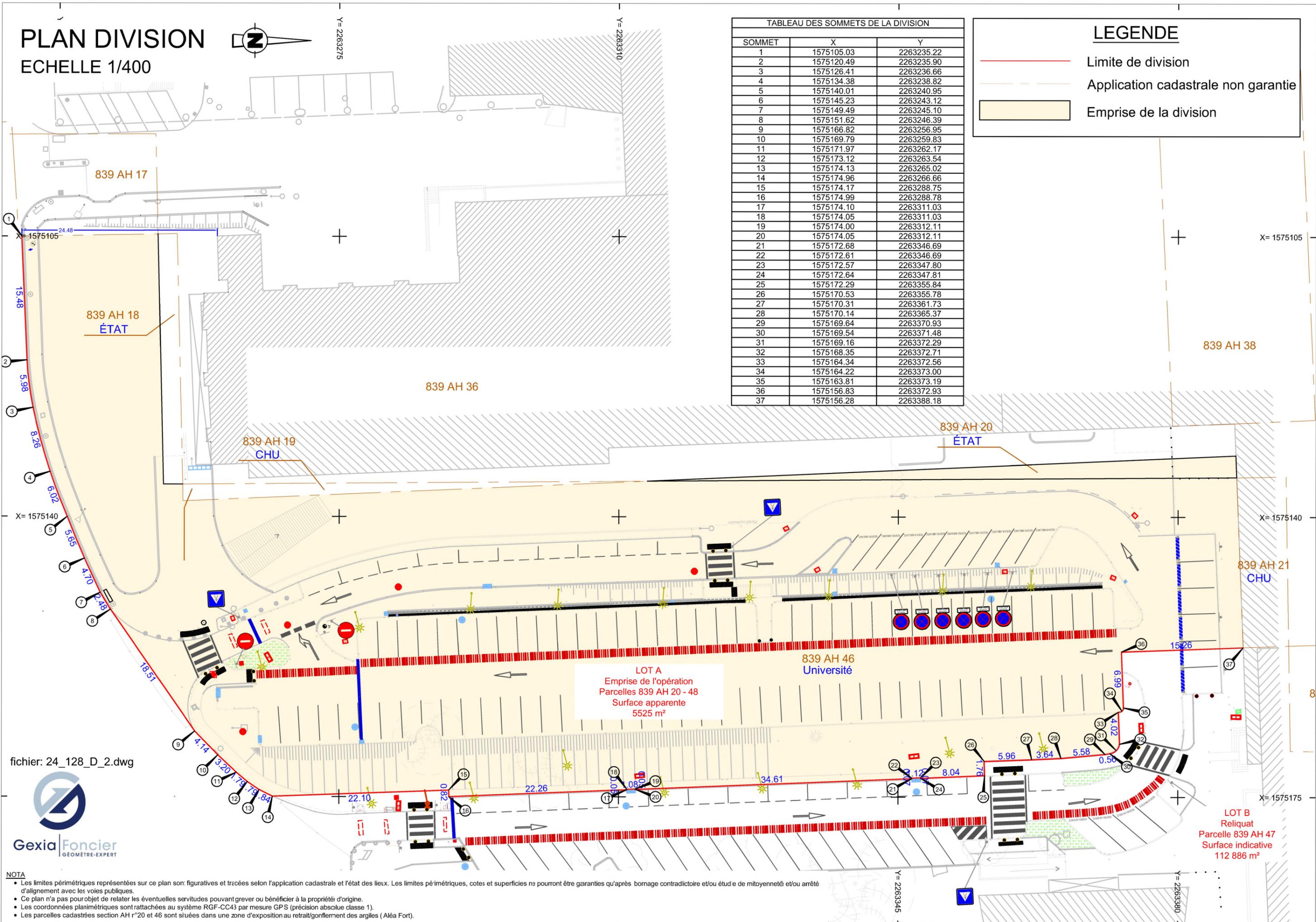
Y = 2263275

Y = 2263310

TABLEAU DES SOMMETS DE LA DIVISION		
SOMMET	X	Y
1	1575105.03	2263235.22
2	1575120.49	2263235.90
3	1575126.41	2263236.66
4	1575134.38	2263238.82
5	1575140.01	2263240.95
6	1575145.23	2263243.12
7	1575149.49	2263245.10
8	1575151.62	2263246.39
9	1575166.82	2263256.95
10	1575169.79	2263259.83
11	1575171.97	2263262.17
12	1575173.12	2263263.54
13	1575174.13	2263265.02
14	1575174.96	2263266.66
15	1575174.17	2263288.75
16	1575174.99	2263288.78
17	1575174.10	2263311.03
18	1575174.05	2263311.03
19	1575174.00	2263312.11
20	1575174.05	2263312.11
21	1575172.68	2263346.69
22	1575172.61	2263346.69
23	1575172.57	2263347.80
24	1575172.64	2263347.81
25	1575172.29	2263355.84
26	1575170.53	2263355.78
27	1575170.31	2263361.73
28	1575170.14	2263365.37
29	1575169.64	2263370.93
30	1575169.54	2263371.48
31	1575169.16	2263372.29
32	1575168.35	2263372.71
33	1575164.34	2263372.56
34	1575164.22	2263373.00
35	1575163.81	2263373.19
36	1575156.83	2263372.93
37	1575156.28	2263388.18

LEGENDE

-  Limite de division
-  Application cadastrale non garantie
-  Emprise de la division



LOT A
Emprise de l'opération
Parcelles 839 AH 20 - 48
Surface apparente
5525 m²

LOT B
Reliquat
Parcelle 839 AH 47
Surface indicative
112 886 m²

fichier: 24_128_D_2.dwg



NOTA

- Les limites périmétriques représentées sur ce plan sont figuratives et tracées selon l'application cadastrale et l'état des lieux. Les limites périmétriques, cotes et superficies ne pourront être garanties qu'après bornage contradictoire et/ou étude de mitoyenneté et/ou arrêté d'alignement avec les voies publiques.
- Ce plan n'a pas pour objet de relier les éventuelles servitudes pouvant grever ou bénéficier à la propriété d'origine.
- Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système RGF-CC43 par mesure GPS (précision absolue classe 1).
- Les parcelles cadastrées section AH n°20 et 46 sont situées dans une zone d'exposition au retrait/gonflement des argiles (Aléa Fort).

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance technique du SPDC
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 15/10/2024
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : GEXIA FONCIER EXPERT

SF2415371282

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 031				Commune : 555				TOULOUSE		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
839 AH	0046			CHE DU VALLON	11ha83a23ca		839 0000861	839 AH	0047	11ha29a00ca
							839 0000861	839 AH	0048	0ha54a23ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Commune :
TOULOUSE (555)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : 839 AH
Feuille(s) : 839 AH 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/2500
Date de l'édition : 15/10/2024
Support numérique : -----

N° d'ordre du document d'arpentage : 861 V
Document vérifié et numéroté le 15/10/2024
A CDIF TOULOUSE
Par COLLART PATRICK
GEOMETRE
Signé

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les
propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : -----
effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont
copie ci-jointe, dressé le ----- par -----
géomètre à -----.
Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des
informations portées au dos de la chemise 6463.
A -----, le -----

D'après le document d'arpentage dressé
Par MARTINACHE 05605 GEXIA DEMAT PV (2)
Réf. : 24-128
Le 03/09/2024

Cachet du service d'origine :

TOULOUSE

33 Rue Jeanne Marvig
BP 64251
31404 TOULOUSE CEDEX 4
Téléphone : 05 34 31 11 11

cdif.toulouse@dgfip.finances.gouv.fr

- (1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

