



**Wintzenheim**

**PROTOCOLE D'ACCORD MULTIPARTITE  
POUR LA CREATION  
D'UN POLE MEDICAL A LOGELBACH**

**Décembre 2019**



**La Commune de Wintzenheim,**

Représentée par Monsieur Serge NICOLE, Maire, autorisé à signer le présent protocole d'accord par délibération du conseil municipal du .....

ET

**Docteur Nicolas TISSERAND**, médecin généraliste,  
**Monsieur Maxime GUISE**, Psychothérapeute,  
**Madame Chloé KREMPP**, Orthophoniste,  
**Madame Marie DELAHAYE**, Infirmière,  
**Madame Sonia PENSIRINI**, Infirmière,  
**Madame Audrey NOBIS**, Naturopathe

**Il a été convenu entre les parties ce qui suit :**

**ARTICLE 1 : PRESENTATION DU PROJET**

La commune est propriétaire du bâtiment communal et des terrains cadastrés section 374 n° 107, 141, 142, 145, 146, 149, 150 et 153 d'une surface au sol de 436 m<sup>2</sup>.

Le projet consiste en la réalisation d'un pôle médical avec la rénovation complète du bâtiment et la création d'une extension d'environ 12 m<sup>2</sup> de surface-plancher comprenant les espaces techniques (Ascenseur, hall d'entrée, WC, local technique et local poubelle).

La surface-plancher totale suite à l'extension serait d'environ 307 m<sup>2</sup> comprenant :

- L'entre-sol : 100,2 m<sup>2</sup>
- Le rez-de-chaussée : 106,2 m<sup>2</sup>
- Le 1<sup>er</sup> étage : 101,4 m<sup>2</sup>

Le projet comprend également la création de 6 places de stationnement privées extérieures réservées aux praticiens.

**ARTICLE 2 : OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD**

Le présent protocole a pour objet de fixer le contenu du projet ainsi que les engagements de chaque partie signataire en vue de la création d'un pôle médical aménagé pour des activités médicales et/ou paramédicales.

### ARTICLE 3 : OCCUPATION DE L'ENTRE-SOL PAR DES ACTIVITES MEDICALES ET/OU PARA-MEDICALES

Les locaux loués attribués selon la configuration définitive représentent une surface d'environ 63,2 m<sup>2</sup> (+/- 2m<sup>2</sup>). Ils comprennent :

- Cellule n°1 : 1 cellule de consultation (24,16 m<sup>2</sup>) et le hall d'attente (14,6 m<sup>2</sup>)
- Des sanitaires partagés (2,85 m<sup>2</sup>)
- Cellule n°2 : 1 cellule de consultation (21,60 m<sup>2</sup>)

Une salle de détente partagée est située à l'entre-sol.

L'aménagement des espaces concernés (emplacement des ouvertures, agencement des pièces, organisation des dégagements et des passages, positionnement des prises électriques, des prises internet...) seront réalisées par le maître d'œuvre sélectionné par la commune et seront établies en collaboration avec les locataires signataires du présent document.

Tout aménagement, équipement ou travaux seront ensuite validés préalablement par la commune, celle-ci restant le donneur d'ordre et le maître d'ouvrage de l'opération.

Les locaux seront livrés avec le second œuvre réalisé, sans aménagement spéciaux liés à l'activité et sans mobilier dans les cellules et l'espace d'attente.

Les équipements sanitaires (lavabos dans les cellules et lavabo et toilette dans les WC) seront installés et les salles de repos équipées d'un évier, de deux plaques de cuisson, d'un réfrigérateur, d'une table et de chaises.

La cellule n°1 est composée d'une cellule de consultation (24,16 m<sup>2</sup>) et d'un hall d'attente (14,6 m<sup>2</sup>) et dispose des WC. Une place de stationnement extérieur est également réservée et associée à la cellule de consultation n°1.

La cellule n°2 se compose d'une cellule de consultation (21,60 m<sup>2</sup>) et dispose des WC.

Les patients à mobilité réduite pourront utiliser les toilettes du rez-de-chaussée.

Chaque cellule sera louée par bail professionnel pour une durée minimum de 6 ans. La durée fixée pourra être supérieure dès lors que les parties s'entendent sur une durée commune.

Le montant des loyers sera :

- Cellule 1 : 482,16 € TTC (401,80 € HT) hors charges.
- Cellule 2 : 276,24 € TTC (230,20 € HT) hors charges.

Un bail de location sera établi sous la forme d'un bail professionnel avec Madame Audrey NOBIS pour la cellule n°2, Naturopathe ou toute société qui se substituerait à elle.

La cellule n°1 sera attribuée ultérieurement.

Il sera réglé mensuellement sur titre de recette. La révision du loyer sera indexée à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

L'état des lieux effectué à l'occasion de la prise de possession des locaux sera annexé au contrat de bail professionnel.

#### ARTICLE 4 : OCCUPATION DU REZ-DE CHAUSSEE PAR UN CABINET MEDICAL

Les locaux loués attribués selon la configuration définitive représentent une surface d'environ 87,5 m<sup>2</sup> (+/- 2 m<sup>2</sup>) et comprennent :

- 2 cellules de consultation (cellule n°3 : 23,94 m<sup>2</sup> et cellule n°4 : 23,54 m<sup>2</sup>),
- 1 secrétariat d'accueil (7,45 m<sup>2</sup>),
- 1 salle d'attente (14,02 m<sup>2</sup>),
- 1 hall (12,93 m<sup>2</sup>)
- Des sanitaires privés (2,18 m<sup>2</sup>),
- Des sanitaires publics (3,47 m<sup>2</sup>).

Une salle de repos partagée est située au 1<sup>er</sup> étage et une autre salle de repos partagée est située à l'entresol.

L'aménagement des espaces concernés (emplacement des ouvertures, agencement des pièces, organisation des dégagements et des passages, positionnement des prises électriques, des prises internet...) seront réalisées par le maître d'œuvre sélectionné par la commune et seront établies en collaboration avec les locataires signataires du présent document.

Tout aménagement, équipement ou travaux seront ensuite validés préalablement par la commune, celle-ci restant le donneur d'ordre et le maître d'ouvrage de l'opération.

Les locaux seront livrés avec le second œuvre réalisé, sans aménagement spéciaux liés à l'activité et sans mobilier dans les cellules et l'espace d'attente.

Les équipements sanitaires (lavabos dans les cellules et lavabo et toilette dans les WC) seront installés et les salles de repos équipées d'un évier, de deux plaques de cuisson, d'un réfrigérateur, d'une table et de chaises.

Deux places de stationnement extérieur, une place par cellule, seront également réservées et associées à ces locaux.

La durée du bail professionnel aura une durée minimum de 6 ans. La durée fixée pourra être supérieure dès lors que les parties s'entendent sur une durée commune.

Le montant total du loyer pour le rez-de-chaussée sera de 1575,40€ TTC (1312,80 € HT) hors charges soit 787,70 € TTC par médecin occupant chaque cellule et bénéficiant de tous les espaces précisés dans le présent protocole.

Un bail de location sera établi sous la forme d'un bail professionnel avec le Docteur Nicolas TISSERAND pour la cellule 4 ou toute société qui se substituerait à lui.

Pour le médecin qui occupera la deuxième cellule, il sera possible de procéder par avenant afin d'intégrer le nouvel arrivant.

Le ou les loyers seront réglés mensuellement sur titre de recette. La révision du loyer sera indexée à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

L'état des lieux effectué à l'occasion de la prise de possession des locaux sera annexé au contrat de bail professionnel.

## ARTICLE 5 : OCCUPATION DU 1<sup>er</sup> ETAGE PAR DES ACTIVITES MEDICALES ET/OU PARA-MEDICALES

Les locaux loués attribués selon la configuration définitive représentent une surface d'environ 82 m<sup>2</sup> (+/-2 m<sup>2</sup>). Ils comprennent :

- 3 cellules de consultation (Cellule 5 : 20,44 m<sup>2</sup>, cellule 6 : 19,89 m<sup>2</sup> et cellule 7 : 18,28 m<sup>2</sup>),
- 1 hall d'attente (18,28 m<sup>2</sup>) pour les 3 cellules,
- Des sanitaires privés (1,65 m<sup>2</sup>) pour les 3 cellules,
- Des sanitaires publics (3,43 m<sup>2</sup>) pour les patients des 3 cellules.

Une salle de repos partagée est située au 1<sup>er</sup> étage et une autre salle de repos partagée est située à l'entresol.

L'aménagement des espaces concernés (emplacement des ouvertures, agencement des pièces, organisation des dégagements et des passages, positionnement des prises électriques, des prises internet...) seront réalisées par le maître d'œuvre sélectionné par la commune et seront établies en collaboration avec les locataires signataires du présent document.

Tout aménagement, équipement ou travaux seront ensuite validés préalablement par la commune, celle-ci restant le donneur d'ordre et le maître d'ouvrage de l'opération.

Les locaux seront livrés avec le second œuvre réalisé, sans aménagement spéciaux liés à l'activité et sans mobilier dans les cellules et l'espace d'attente.

Les équipements sanitaires (lavabos dans les cellules et lavabo et toilette dans les WC) seront installés et les salles de repos équipées d'un évier, de deux plaques de cuisson, d'un réfrigérateur, d'une table et de chaises.

Trois places de stationnement extérieur (une place par cellule) seront également réservées et associées à ces locaux.

La durée du bail professionnel aura une durée minimum de 6 ans. La durée fixée pourra être supérieure dès lors que les parties s'entendent sur une durée commune.

Le montant total du loyer sera :

- Cellule 5 : 511,72 € TTC (426,44 € HT) hors charges.
- Cellule 6 : 498,04 € TTC (415,03 € HT) hors charges.
- Cellule 7 : 465,70 € TTC (388,08 € HT) hors charges.

Un bail de location sera établi sous la forme d'un bail professionnel avec :

- Monsieur Maxime GUISE (cellule 5), Psychothérapeute ou toute société qui se substituerait à lui,
- Madame Chloé KREMPP (cellule 6), Orthophoniste, ou toute société qui se substituerait à elle,
- Madame Marie DELAHAYE, Infirmière et Madame Sonia PENSIRINI, Infirmière,(cellule 7) ou toute société qui se substituerait à elles.

Il sera réglé mensuellement sur titre de recette. La révision du loyer sera indexée à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

L'état des lieux effectué à l'occasion de la prise de possession des locaux sera annexé au contrat de bail professionnel.

## **ARTICLE 6 : DUREE DU PROTOCOLE ET CALENDRIER**

Le protocole d'accord a une durée totale de 1 an.

Le calendrier prévisionnel de réalisation prévoit une fin de chantier en mars 2019.

Ces délais sont indicatifs et peuvent être majorés pour causes d'intempéries, de contraintes administratives, de défaillances d'entreprises, ou encore en cas de force majeure. En conséquence, les locataires s'engagent, dès à présent, à supporter les inconvénients inhérents à la parfaite et définitive finition du chantier et renoncent expressément à tout recours pour trouble de jouissance de ce fait.

## **ARTICLE 7 : NON EXECUTION DU PRESENT PROTOCOLE D'ACCORD**

Si l'une ou l'autre des parties ne respectait pas le protocole d'accord, au regard du préjudice créé pour les autres parties, et dans le cas où la commune respecte les présents engagements, les versements suivants devront être réalisés à équivalence des parties lésées à savoir 5.000 € pour un signataire du présent protocole qui se retirerait du projet après le démarrage des travaux.

Sans valoir reconnaissance par chacune des parties du bien-fondé des prétentions de l'autre, le présent accord vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

En conséquence, il règle entre elles définitivement et sans réserves tous litiges nés ou à naître relatifs à la conclusion, à l'exécution ou à la rupture des contrats qui ont existé entre les parties.

Il emporte renonciation à tous les droits, actions ou prétentions à quelque titre que ce soit entre les parties et conformément à l'article 2052 du Code civil. Cet accord aura autorité de la chose jugée entre les parties.

En cas de litige, le Tribunal administratif sera compétent.

## **ARTICLE 8 : MODIFICATIONS DU PROTOCOLE D'ACCORD**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution du protocole d'accord doivent faire l'objet d'avenants au présent protocole.

Fait à Wintzenheim, le .....

En 7 exemplaires originaux,

**Serge NICOLE**  
Maire

**Docteur Nicolas TISSERAND**

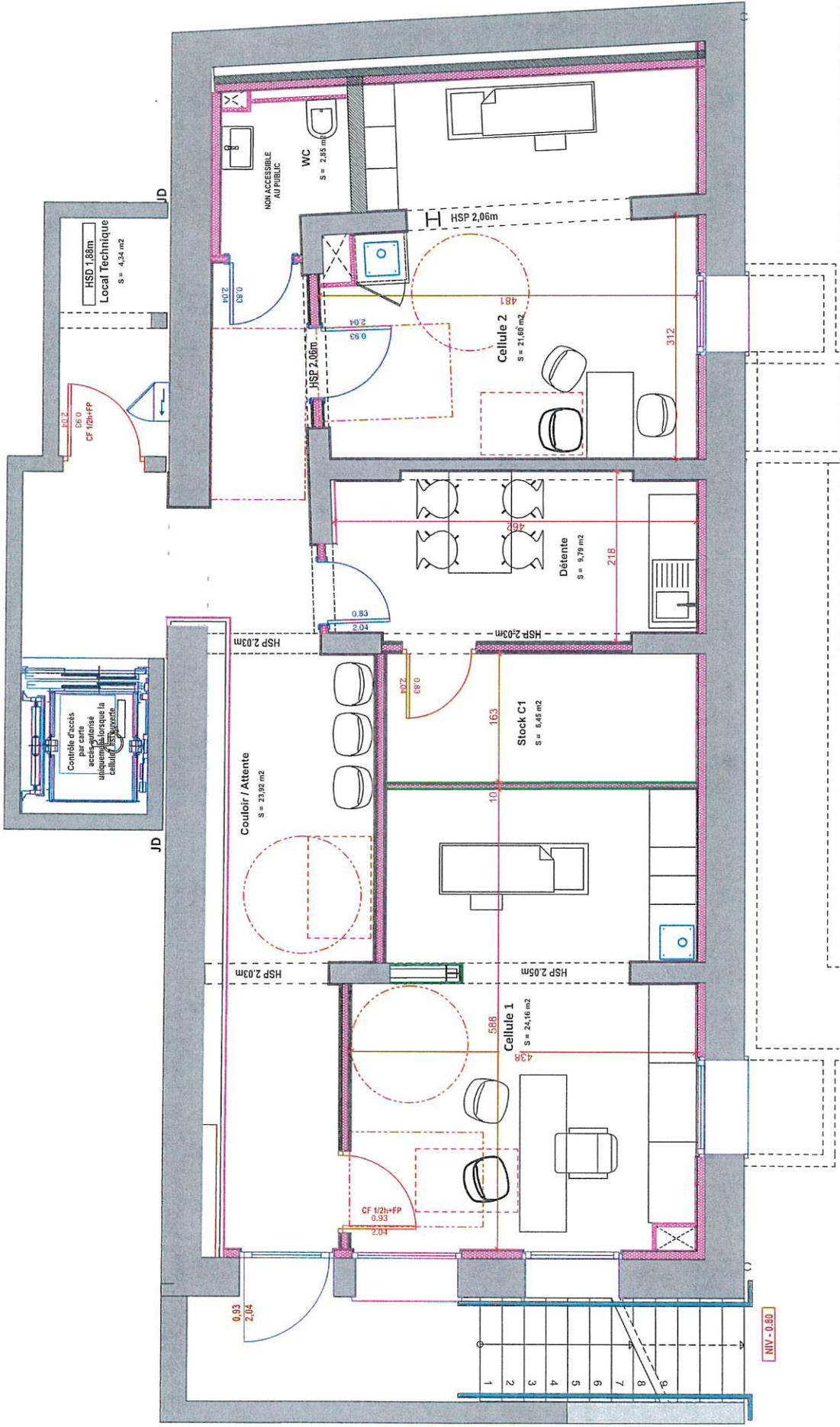
**Maxime GUISE**

**Chloé KREMP**

**Marie DELAHAYE**

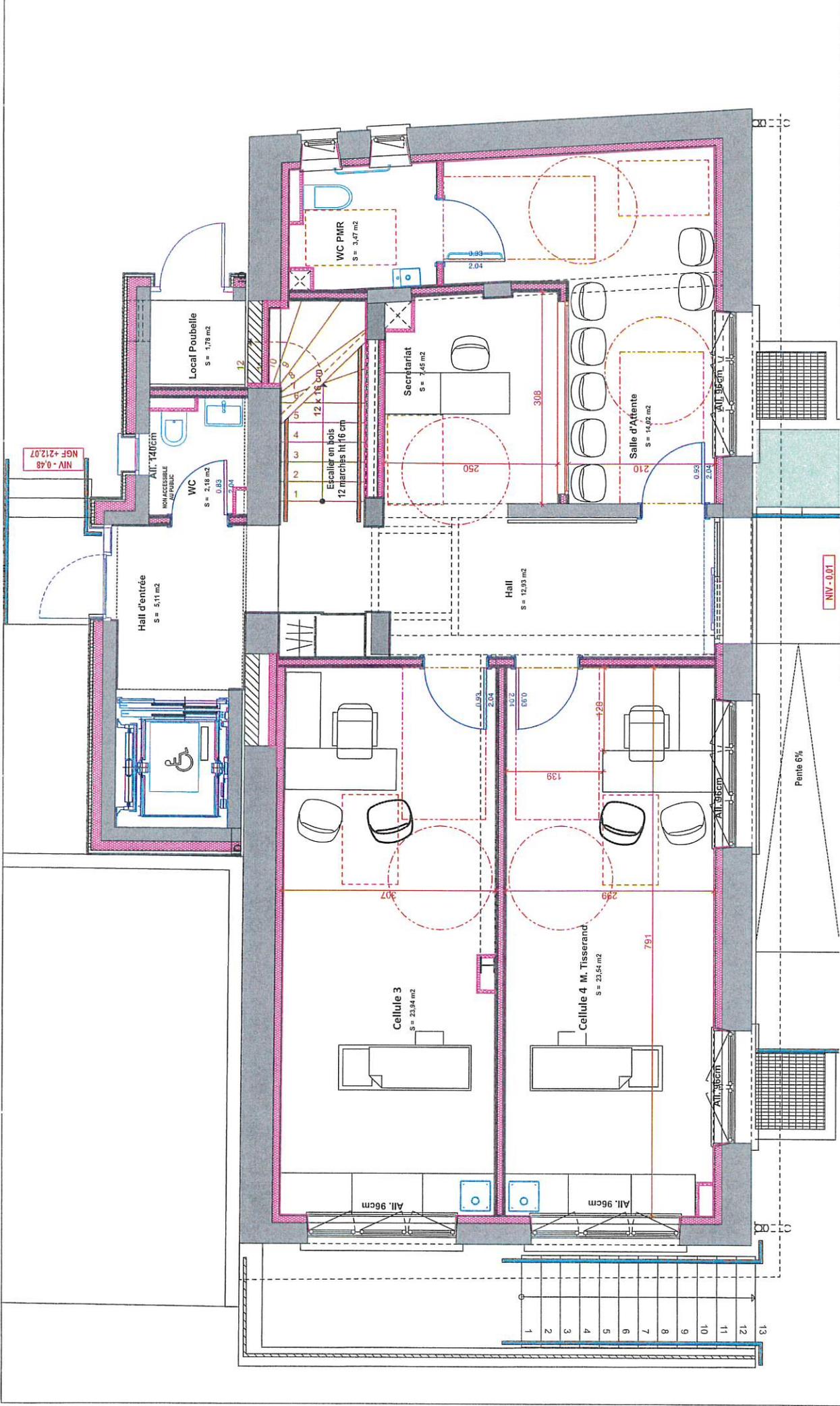
**Sonia PENSIRINI**

**Audrey NOBIS**



Niveau ENTRE SOL  
**MAIRIE DE WINTZENHEIM**  
 Pôle médical de Logelbach  
 Echelle: 1:50ème

24, rue des Anémones • 68250 WESTHALTEN • Tél. 03 86 86 60 01 • [info@noiconcept.fr](mailto:info@noiconcept.fr)  
 NOI CONCEPT conserve en toute hypothèse ses droits d'auteur et l'entière propriété de ses plans, études, avant-projets avec l'exclusivité des droits de reproduction.



Niveau RDC

**MAIRIE DE WINTZENHEIM**

Pôle médical de Logelbach

Echelle: 1/50ème

**no**

CONCEPT

NOU CONCEPT conserve en toute hypothèse ses droits d'auteur et l'entière propriété de ses plans, études, avant-projets, avec l'exclusivité des droits de reproduction.

**Info@noconcept.fr**

Tél. 03 89 86 60 01

NOU CONCEPT conserve en toute hypothèse ses droits d'auteur et l'entière propriété de ses plans, études, avant-projets, avec l'exclusivité des droits de reproduction.

**Info@noconcept.fr**

Tél. 03 89 86 60 01

