

# PROTOCOLE D'ACCORD MULTIPARTITE POUR LA CREATION D'UN POLE MEDICAL AVEC LA COMMUNE DE WINTZENHEIM

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

Monsieur Philippe SCHWAB, pharmacien, ou toute société qui se substituerait à lui, exerçant au 61 rue Clémenceau, 68920 Wintzenheim,

ET

Docteur Jérôme QUATRESOUS, exerçant au 11 rue Clémenceau, 68920 Wintzenheim,

ET

Docteur Frédéric RIBSTEIN, exerçant au 10A rue Clémenceau, 68920 Wintzenheim,  
Docteur Laurence FILIPPI-SCHMITT exerçant au 10A rue Clémenceau, 68920 Wintzenheim,  
Docteur Muradiye ALTAS ALTUNCU exerçant au 10A rue Clémenceau, 68920 Wintzenheim,  
Docteur Coralie WASSER exerçant au 10A rue Clémenceau, 68920 Wintzenheim,  
Docteur Mario GORI exerçant au 10A rue Clémenceau, 68920 Wintzenheim,

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 13 n° 13, 131 et 135 d'une surface au sol de 1008 m<sup>2</sup> situés 9, rue Clémenceau.

Le bâtiment actuel comprend quatre niveaux pour une surface totale existante valorisable d'environ 609 m<sup>2</sup> (hors communs) de comprenant :

- Le sous-sol : environ 141 m<sup>2</sup>
- Le rez-de-chaussée : environ 161 m<sup>2</sup>
- Le 1<sup>er</sup> étage : environ 154 m<sup>2</sup>
- Le 2<sup>ème</sup> étage : environ 153 m<sup>2</sup> de surface plateau « loi carrez »
- Les combles non aménagés

Le projet consiste en la réalisation d'un pôle médical avec la rénovation du bâtiment et la création d'une extension d'environ 142 m<sup>2</sup> de surface-plancher, soit 126 m<sup>2</sup> de surface utile. L'avancée moderne du rez-de-chaussée serait rénovée et valorisée en surface utile (environ 20 m<sup>2</sup>). La surface totale suite à l'extension serait d'environ 755 m<sup>2</sup> de surface au sol comprenant :

- Le sous-sol : 141 m<sup>2</sup>
- Le rez-de-chaussée : 244 m<sup>2</sup>
- Le 1<sup>er</sup> étage : 217 m<sup>2</sup>
- Le 2<sup>ème</sup> étage : 153 m<sup>2</sup>
- Les combles non aménagés

Le projet comprend également la création de 13 places de stationnement extérieures dont une place handicapée.

## **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.

Le projet consiste en la création d'un pôle médical comprenant :

- une pharmacie en sous-sol et en rez-de chaussée,
- les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> niveaux occupés par des médecins et/ou des activités médicales.

Le bâtiment appartenant à la commune de Wintzenheim fera l'objet d'une extension d'environ 71 m<sup>2</sup> de surface-plancher au rez-de-chaussée et de 71 m<sup>2</sup> de surface-plancher au 1<sup>er</sup> niveau.

Le rez-de-chaussée et le sous-sol feront l'objet d'une vente à Monsieur Philippe SCHWAB en vue d'installer une pharmacie.

Les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages seront en location (bail professionnel) pour des activités médicales et para-médicales.

## **ARTICLE 3 : CONSTITUTION D'UNE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier, local nu à usage professionnel, sera destiné à être vendu ou loué sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 Juillet 1965 et ses textes subséquents.

Le règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division sera établi et remis préalablement à la vente sur la base d'une esquisse.

Le règlement de copropriété prévoira que la destination des lots sera professionnelle ou commerciale, à l'exclusion de celle d'habitation.

La copropriété sera composée de deux propriétaires au moment de sa constitution, à savoir la commune de Wintzenheim et Monsieur Philippe SCHWAB. D'autres acquisitions pourront être envisagées dans l'avenir.

La propriété restant communale fera l'objet de baux de location professionnels pour des activités médicales et para-médicales.

## **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS CONCERNANT LE SOUS-SOL ET LE REZ-DE CHAUSSEE: VENTE DES LOCAUX POUR L'INSTALLATION D'UNE PHARMACIE**

### **Etat du bien à la vente**

L'ensemble immobilier sera constitué pour les parties bâties, d'un bâtiment existant et d'une construction en extension. La commune s'engage à transformer et rénover le bâtiment existant. Cette rénovation comprendra entre autres, les parties indivises telles que toiture, zinguerie, canalisations d'assainissement... Elle aura pour but de donner aux ouvrages existants, une nature pérenne et adaptée à la future utilisation.

La commune s'engage à réaliser les travaux de gros œuvre nécessaires à son aménagement au sous-sol et au rez-de-chaussée comprenant notamment l'abaissement du plancher, ainsi que l'extension prévue au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage.

Elle aménagera également les extérieurs de telle façon que la pharmacie puisse disposer de 5 places de parking dont :

- 4 places devant la pharmacie dont 1 place handicapée accessibles directement depuis la rue Clémenceau,
- 1 place derrière le bâtiment.

Les travaux seront effectués afin de livrer la coque brute du local, soit clos-couvert et dont notamment les lots suivants auront été réalisés :

- L'isolation thermique de l'enveloppe soit dallage, murs périphériques et dalle haute (ou toiture, conformément à la réglementation thermique en vigueur - RT 2012),
- Les menuiseries extérieures,
- Les attentes pour les différents réseaux (électricité, téléphone...) conformément aux besoins définis par l'acquéreur,
- Le raccordement au réseau d'assainissement public,
- Les attentes pour les eaux usées en diamètre approprié aux endroits qui auront été préalablement définis,
- Les éventuelles canalisations communes à l'immeuble traversant le local avec isolant phonique,
- Les sols bruts prêts à recevoir un revêtement collé.
- Escalier de liaison entre le sous-sol et le rez de chaussée

Il est considéré que la coque brute livrée est conforme aux règles de sécurité incendie et d'accessibilité appliquées au ERP (Etablissement Recevant du Public).

Il y aura lieu de faire valider ou exécuter au préalable les points suivants :

- Possibilité de placer une unité extérieure de climatisation sur les parties communes de l'immeuble,
- Possibilité de placer une enseigne sur la façade de l'immeuble au droit du local et un totem sur les parties communes à l'avant du local en conformité avec le règlement de publicité,
- Réalisation des menuiseries extérieures conformément au projet d'aménagement (porte d'entrée, vitrines, guichet de garde...)

Ainsi, le local sera livré brut clos et couvert, les travaux d'aménagement restant à la charge du preneur.

### **Conditions de vente du bien**

La vente aura lieu moyennant le prix déterminé à ce jour de 325.000 € HT, soit 390.000 € TTC, quel que soit le coût des travaux nécessaires à la réalisation du local livré brut clos et couvert.

Le prix est ferme et définitif.

Le prix de vente sera exigible selon l'échelonnement suivant :

- 5% du prix à la signature du compromis de vente,
- 65% à la livraison de la coque brute,
- 30% à la réception définitive,

L'acquéreur devra en outre, supporter les frais d'actes notariés et ceux inhérents, le cas échéant, à la quote-part lui incombant dans les frais d'établissement du règlement de copropriété, ainsi que des frais éventuellement occasionnés par le ou les prêteurs qu'il pourrait solliciter.

Le contrat qui sera établi se trouve en dehors du secteur protégé tel que défini par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

La vente authentique sera réalisée à la date prévisionnelle de la livraison de la coque brute, soit le deuxième trimestre 2018.

En conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

- La vente aura lieu avec garantie des dimensions utiles des locaux à trois pour cent près,
- Les locaux seront transférés libres de tous droits réels,
- Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et devis descriptifs de la construction sur la base des plans au niveau APD fournis par le maître d'œuvre qui sera sélectionné par la collectivité selon les procédures demandées par le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics et acceptés au préalable par l'acquéreur,
- L'acquéreur pourra faire intervenir ses propres entreprises pour l'aménagement de ses locaux.

Le vendeur s'engage à terminer les travaux la livraison de la coque brute et pour ce faire, conservera la qualité de maître d'ouvrage.

A cet effet, il bénéficiera de tous pouvoirs les plus étendus pour notamment passer et faire exécuter tous marchés de travaux. Tous ces actes seront faits par le vendeur à ses frais, risques et périls et n'entraîneront pas modification du prix de base sus-visé.

Le vendeur sera tenu à l'égard de l'acquéreur de la garantie des défauts des biens et droits immobiliers vendus, dans les termes des articles 1642-1, 1646-1, 1648-2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1793-3 et 2270 du Code Civil. Il ne sera tenu que des garanties dues par le vendeur d'immeuble à construire à l'exclusion de toutes autres et notamment il ne sera tenu à aucune autre obligation de garantie des vices au sens des articles 1641 et 1649 du Code Civil, si ce n'est que dans les limites et conditions fixées ci-dessus.

L'acquéreur aura la jouissance des locaux vendus à l'achèvement desdits biens et droits immobiliers et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente.

Le vendeur fournira à l'acquéreur l'une des garanties prévues aux articles R 261-17 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Il justifiera, en outre, à ce dernier de la souscription des assurances prévues par la loi, notamment l'assurance dommages-ouvrage.

### **Clauses suspensives :**

L'engagement de Monsieur Philippe SCHWAB sur le présent protocole s'entend sous les conditions suspensives suivantes :

- L'obtention du financement,
- L'obtention des différentes autorisations administratives dont notamment l'ouverture au public et l'accessibilité aux fournisseurs pour la pharmacie,

- L'obtention de l'autorisation du transfert de la pharmacie actuelle à l'emplacement du 9 rue Clémenceau,
- Toutes autres autorisations administratives,
- L'autorisation d'exercice d'une pharmacie mentionnée dans le règlement de copropriété,
- L'assurance de la venue effective du cabinet médical.

**ARTICLE 5 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACTIVITES MEDICALES :  
OCCUPATION DU 1<sup>ER</sup> NIVEAU PAR UN CABINET MEDICAL – MEDECINE GENERALE**

**Définition des biens loués**

Les locaux destinés à la location selon la configuration définitive représentent au total 217 m<sup>2</sup> (+/-5m<sup>2</sup>). Ils comprennent :

- 6 locaux ou cellules d'au moins 20 m<sup>2</sup> chacun,
- 1 secrétariat d'accueil,
- 1 salle d'attente,
- 1 salle de détente,
- Des sanitaires privés,
- Des sanitaires publics.

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, à savoir les Docteurs Frédéric RIBSTEIN, Laurence FILIPPI-SCHMITT, Muradiye ALTAS ALTUNCU, Coralie WASSER et Mario GORI.

Les locaux seront livrés avec le second œuvre réalisé, sans aménagement spéciaux liés à l'activité et sans mobilier. Seuls les équipements sanitaires (lavabo et toilettes) seront installés.

Six places de stationnement extérieur seront également réservées et associées à ces locaux.

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

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 du loyer sera de 3915 € TTC (3263 € HT) hors charges sur la base de 15 €HT/m<sup>2</sup>. 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 : DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACTIVITES MEDICALES :  
OCCUPATION DU 2<sup>EME</sup> NIVEAU PAR UN CABINET DENTAIRE ET UNE ACTIVITE MEDICALE LIBERALE**

**Définition du bien loué**

Le plateau représente une surface totale de 153 m<sup>2</sup> et sera divisé en deux entités avec en sus, une surface de dégagement permettant de différencier deux entrées pour les deux entités.

## **Cabinet dentaire**

L'aménagement et les caractéristiques de l'extension (emplacement des ouvertures, agencement des pièces, organisation des dégagements et des passages, positionnement des prises électriques, des prises internet...) qui seront réalisées par le maître d'œuvre sélectionné par la commune seront établies en collaboration avec le locataire, Docteur Jérôme QUATRESOUS.

Le local sera livré avec le second œuvre réalisé, sans aménagement spéciaux liés à l'activité et sans mobilier. Seuls les équipements sanitaires (lavabo et toilettes) seront installés.

Un bail de location sera établi sous la forme d'un bail professionnel avec le Docteur Jérôme QUATRESOUS ou toute société qui se substituerait à lui ou encore avec en sus un docteur supplémentaire pour le même local.

Deux places de stationnement extérieur seront réservées et associées à ce local.

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

Le montant du loyer sera de 1.560 € TTC (1.300 € HT) hors charges sur la base de 13 €HT/m<sup>2</sup>. Si d'ici la signature du bail professionnel et dans le cadre du projet définitif les surfaces varient, le montant du loyer sera ajusté en conséquence. Par ailleurs, si un dentiste supplémentaire devient locataire, le montant du loyer restera identique.

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.

## **Cellule disponible**

Une cellule d'environ 30 m<sup>2</sup> n'est pas encore attribuée et sera à usage d'une profession médicale.

## **ARTICLE 7 : DUREE DU PROTOCOLE ET CALENDRIER**

Le protocole a une durée totale de 2 ans.

Le calendrier prévisionnel de réalisation est le suivant :

- Signature du protocole d'accord : avril 2017
- Choix du maître d'œuvre : fin mai 2017
- Esquisse - APS : juin – juillet 2017
- APD : juillet-août 2017
- Dépôt du permis de construire : aout 2017
- Signature avec Monsieur Philippe SCHWAB du compromis de vente sous conditions suspensives : Septembre 2017
- Appel d'offres DCE : septembre 2017
- Exécution DCE : octobre à décembre 2017
- Mise en concurrence des entreprises pour les travaux : octobre 2017
- Choix des entreprises : novembre 2017
- Préparation des travaux : décembre 2017
- Démarrage chantier : début 2018

- Construction extension : janvier à mai 2018
- Travaux de structure : mars à mai 2018
- Signature avec Monsieur Philippe SCHWAB de l'acte vente sous réserve de réalisation des clauses suspensives à la livraison de la coque brute des locaux de la pharmacie : fin mai 2018
- Travaux second œuvre : mai à octobre 2018
- Début Novembre 2018 : déménagement et installation locaux médicaux et pharmacie

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, l'acquéreur et 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 8 : 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 créée 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 :

- Retrait du projet avant le démarrage des travaux :
  - 4.000 € pour l'association des médecins,
  - 2.000 € pour le Docteur Quatresous,
  - 4.000 € pour Monsieur SCHWAB (si le retrait ne tient pas à une des clauses suspensives)
- Retrait du projet après le démarrage des travaux :
  - 12.000 € pour l'association des médecins,
  - 6.000 € pour le Docteur Quatresous,
  - 12.000 € pour Monsieur SCHWAB (si le retrait ne tient pas à une des clauses suspensives)

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 9 : 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 XXX exemplaires originaux,