



**ACCORD CADRE PREALABLE AU CONTRAT DE LOCATION- VENTE D'UN
BATIMENT « MAISON DE SANTE RURALE ».**

ACCORD CADRE passé entre :

La Communauté de Communes du réolais, ayant son siège à la Réole (33190) au 81 rue Armand Caduc, désigné ci - après « La Communauté de Communes » et représentée par sa Vice - Présidente en exercice, Mme Clara DELAS dument habilitée en vertu de la délibération du

ET

La Société Civile de Moyens dont le siège est social est sis 5 place Georges Chaigne à La Réole (33190)

Dénommée ci-après « LA SCM » et représentée par son responsable légal dument habilité, Monsieur

Tiers intéressés au contrat :

Dénoté dans ce qui suit les « futurs associés de la SCM »

EXPOSE

La Communauté de Communes du Réolais s'est portée Maître d'Ouvrage d'un projet de Maison de Santé Rurale qui répond aux objectifs suivants :

- Lutter contre la désertification médicale qui menace notre territoire rural
- Sécuriser et améliorer la pratique médicale et paramédicale en créant un réseau de compétences, dans une véritable logique de pluridisciplinarité.
- Répondre aux attentes des jeunes praticiens et professionnels de santé qui ne souhaitent plus exercer seuls et faire preuve de disponibilité sans fin. Pour ces raisons ces derniers privilégient le travail en regroupement en milieu urbain et désertent les secteurs ruraux.

D'une part, ce projet est porté par un collectif de professionnels de santé du Réolais qui travaillent en réseau depuis de nombreuses années pour définir un projet de santé de territoire. La Maison de Santé Rurale constitue un équipement important pour répondre aux besoins définis par les professionnels. Ils s'engagent dans une Société Civile de Moyens (SCM) qui regroupe tous les professionnels qui souhaitent intégrer la Maison de Santé et assurer sa pérennité.

D'autre part, ce projet est soutenu par les partenaires techniques et financiers institutionnels : Europe, Etat, Région Aquitaine, Département de la Gironde

La mise en place d'un contrat de location-vente sur une durée de 12 ans, dont les conditions spécifiques sont déterminées par le caractère d'intérêt général du projet, résulte de la convergence d'objectifs des parties aux présentes.

Le contrat de location-vente dont les conditions générales et spéciales définies dès à présent, est annexé au présent accord cadre au titre des engagements existants entre les parties.

Les parties à défaut de connaître dès ce jour le montant exact de l'investissement lequel sera connu qu'à l'issue de la construction du bâtiment, souhaitent s'engager dès à présent sur l'ensemble des éléments juridiques, techniques et financiers qui les lieront pour la réalisation, la jouissance et le transfert de propriété du futur bâtiment.

A ce jour, le projet de location-vente concernant tant le montant des redevances mensuelles que le prix définitivement acquittés sont le fruit d'une estimation financière.

Aussi, les parties s'engagent au titre des présentes sur les éléments qui permettront de déterminer avec la plus grande exactitude la redevance comme le prix de vente dudit bâtiment ainsi que sur toutes les clauses déjà définies dans le projet de location-vente

ARTICLE 1. OBJET

La présente convention a pour objet :

- De déterminer les engagements de chacun concernant la réalisation d'un Bâtiment « Maison de Santé Rurale », lesquels les obligent pendant la construction et pour les modalités de location-vente, jouissance et transfert de propriété à intervenir à l'issue de la construction dudit bâtiment.
- Elle a notamment pour objet de préciser les éléments définitifs qui permettront la fixation du montant des redevances pendant la location-vente comme du prix acquitté par la SCM au terme du contrat de location-vente pour acquérir la pleine propriété du bien.
- Elle a en outre pour objet de réitérer les conditions spécifiques à cette location-vente, conditions rattachées à la nature d'intérêt général d'une maison de santé rurale et à l'investissement public qui en a découlé.

Outre les engagements réciproques pris entre les parties sur les éléments permettant de déterminer les coûts tant de construction, de redevance, et de prix du « bâtiment maison de santé rurale » tels qu'ils sont définis à l'article 4 du présent accord.

Les parties aux présentes prennent au jour de la signature de l'accord cadre les engagements réciproques suivants.

ARTICLE 2. Engagements de la Communauté de Communes

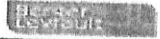
2.1. Engagements relatifs au partenariat durant l'opération

Au regard du projet lui-même comme de l'engagement financier de la Société Civile de Moyens dans la réalisation de cette opération, il est impératif que l'opération corresponde aux besoins comme aux capacités contributives de ladite société.

Aussi, la Communauté de Communes s'engage à garantir la participation active de deux professionnels titulaires ou de chacun de leurs suppléants, et le cas échéant sur tout aspect financier ou fiscal, du comptable désigné par la SCM, pendant toute la durée de la conception, la mise en œuvre et de la finalisation de la Maison de Santé Rurale de la manière suivante :

En permettant leur présence à toute réunion, commission ou Conseil relatif à la maison de Santé Rurale, qu'elle concerne des éléments financiers, juridiques ou techniques de l'opération, dont notamment :

- Participation aux réunions ou commissions financières, rencontres avec les financeurs et tout particulièrement avec les institutions bancaires,
- participation aux réunions techniques ou commission concernant l'élaboration du projet de maison de santé et tout aspect technique lié au bâtiment et à l'opération.



- Participation aux réunions et commissions relatives à l'élaboration des cahiers des charges et pièces réalisés pour le recrutement des entreprises de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Participation à toutes commissions d'appel d'offres relative à la Maison de santé Rurale.

Cette participation est assurée par une convocation transmise 8 jours avant la date fixée par courriel ou fax.

La Communauté de communes s'engage en outre à remettre tout document de travail préparatoire aux réunions susmentionnées ainsi que, le cas échéant, les comptes rendus dont ces réunions, commissions, ou conseils feraient l'objet.

Les professionnels de santé, conscients du caractère préparatoire et non décisionnels de ses documents, s'engagent à ne pas les rendre publics et à préserver le caractère de confidentialité et de secret qui pourrait y être attaché conformément à la réglementation qui s'applique aux structures publiques. Toutefois, ils se réservent le droit, dans la limite ci-dessus définie, de pouvoir en aborder et en discuter le contenu avec leurs membres de fait ou de droit, lesquels seront tenus aux mêmes réserves.

2.2. Engagements relatifs à la construction

La Communauté de Communes s'engage à procéder à la Construction d'un bâtiment à usage médical et para médical sur la parcelle cadastrée AN587 sise sur la Commune de La Réole (33190), Chemin de Blasignon.

Le bâtiment est réalisé sur 3 niveaux pour une Surface totale Hors Œuvre Nette de 787 m² dans le respect des éléments du permis de construire n°03335235208P0020 accordé le 12 décembre 2008, transféré à la Communauté de Communes par arrêté en date du 25 septembre 2009 et prorogé à son profit par arrêté du 12 septembre 2011.

La construction comprend également au terme du permis de construire la réalisation de 16 places de parking sur une Surface Hors Œuvre Brute de 200 m².

2.3. Engagements relatifs aux travaux

La Communauté de Communes s'engage à faire toute diligence pour garantir la qualité de la construction, la maîtrise des coûts et des délais dans la limite de la réglementation et des contraintes applicables en la matière.

La Communauté de Communes s'engage à souscrire les assurances, dont notamment l'assurance dommage ouvrage, propres à garantir le bâtiment.

2.4. Engagements relatif à la passation d'un contrat de location-vente

La Communauté de Communes du Réolais s'engage à garantir au profit exclusif de la SCM regroupant les professionnels de santé, l'entrée en jouissance à l'issue de la réception des travaux du bâtiment et de la déclaration d'achèvement à la condition expresse que la SCM ait accepté et signé devant notaire le contrat de location-vente dans l'ensemble de ses dispositions telles que le projet est-ci annexé et sans réserves concernant le montant des redevances et prix de bâtiment fixés à la date de jouissance sur la base des éléments définis ci-après.

2.5. Modalités principales du contrat de location- vente

2.51. Modalités d'entrée en jouissance.

Au-delà des conditions de prises de possession des locaux définies dans le contrat de location-vente ci annexée, la Communauté de Communes s'engage à faire toute diligence et à permettre la prise de possession des lieux, au plus tard, deux mois après la réception définitive et sans réserves des travaux de construction de l'immeuble. La Communauté de Communes invitera la SCM à procéder aux démarches et fournir l'ensemble des documents nécessaires à la passation de l'acte notarié de location-vente par courrier recommandé détaillant l'ensemble des pièces nécessaires. A compter de la réception de ce recommandé, les parties auront un mois pour procéder à la signature de l'acte devant notaire, au-delà de ce délai, celle qui n'aura pas fait toute diligence, pourra être considérée comme ne respectant pas les engagements pris en vertu des présentes.

Toutefois, si un évènement faisait obstacle au respect des délais ci-dessus énoncés, les parties pourront d'un commun accord et par voie d'avenant, convenir d'un nouveau délai.

2.52. durée

La Communauté de Communes s'engage à proposer à la SCM un contrat de location-vente d'une durée de 12 ans, à l'issue duquel la SCM s'engage à procéder à l'acquisition du Bâtiment.

2.53. Modalités de la location-vente

Pendant la durée de la location-vente, la Communauté de Communes demandera une redevance mensuelle composée d'une fraction A au titre de la jouissance et d'une fraction B sur la base des éléments énoncés dans ce qui suit.

2.54. Modalités du transfert de propriété au terme des 12 ans

La Communauté de Communes s'engage dès à présent et conformément au projet de location-vente ci annexé,

- à céder à la SCM, sous réserve de la signature d'un pacte de préférence de 8 années ; le bâtiment objet du présent accord puis de la location-vente aux conditions de prix dont les éléments sont définis dans les présentes comme dans le projet annexé ;

Par suite à déduire du prix de vente acquitté au terme des douze années,

- Les subventions perçues pour la réalisation du bâtiment ;
- L'ensemble des fractions B du loyer réellement acquitté par la SCM.

ARTICLE 3. Engagements de la SCM:

3.1. Engagement préalable à la signature du contrat de location-vente

La SCM s'engage en vertu de cet accord à souscrire à la première demande de la Communauté de Communes, devant notaire, le contrat de location-vente ci annexé, dont seules les clauses relatives au coût du bâtiment, au montant exact des redevances elles-mêmes liées au coût définitif du bâtiment et au prix conditionnant le transfert de propriété seront modifiées sur la base des éléments déterminés à l'article 4.

Ainsi conformément au projet ci-annexé, la SCM s'engage dès signature du présent accord sur ce qui suit :

3.2. Engagements relatifs aux conditions de jouissance :

3.21. Destination des locaux et conditions de la jouissance

La jouissance des locaux est consentie exclusivement en vue d'un regroupement de professionnels de santé et activités paramédicales, à l'exclusion de toute autre affectation, sauf accord expresse de la Communauté de Communes.

Le projet de location-vente détermine en outre les conditions de jouissance sur lesquelles la SCM s'engage dès à présent en matière de conditions d'occupation, entretien et réparation, assurances, responsabilité et acquittement d'impôts et charges.

3.22. Engagements sur la non - réalisation de plus-value immobilière sur le bâtiment

Les associés de la SCM s'engagent à ne réaliser aucune plus-value immobilière sur le bâtiment, ainsi la valeur immobilière de part sociale est définie comme suit :

En vertu du caractère d'intérêt général du projet et de l'investissement public qui en découle, la SCM s'engage dès à présent à ce que le bâtiment ne puisse faire l'objet d'une plus-value immobilière pour aucun des sociétaires de la SCM.

Aussi la valeur de part sociale, au titre des droits immobiliers est définie comme suit ainsi qu'il l'est exposé dans le projet de contrat de location-vente :

« Chaque associé n'est autorisé en vertu des présentes à n'imputer à la valeur de leur part sociale au titre des droits immobiliers que :

La quotité qu'il détient au titre des droits immobiliers des présentes multipliée par le nombre de mensualités qu'il a effectivement acquittées durant la durée d'occupation du Bâtiment.

La durée est calculée comme suit : à compter du jour de l'entrée en jouissance du bâtiment : date d'entrée de l'associé et date de départ de l'associé.

La quotité est calculée comme suit : valeur (fraction B exclusivement) du loyer mensuel divisée par le nombre de parts sociales multipliée par le nombre de parts détenues par l'associé.

La valeur immobilière de la part sociale ainsi calculée pourra être augmentée du montant des charges de réparations que l'associé aurait acquitté pendant la durée de son occupation, lequel montant est nécessairement proportionnel à son nombre de part ».

Tout projet de cession de parts dans ladite SCM devra être notifié à la communauté de communes qui disposera d'un délai de trois mois pour donner son agrément par écrit ou par intervention à l'acte de cession de parts. La communauté de commune pourra refuser son agrément à tout projet ne correspondant pas aux motifs et objets du présent contrat, ou si le prix de cession ne correspondait pas à ce qui a été défini ci-dessus pour le calcul des parts sociales (au titre des droits immobiliers). En cas de non-respect de cette clause, la communauté de communes pourra demander l'annulation de la cession de parts.

3.23. Conditions du transfert de Propriété

Le transfert de propriété ne pourra avoir lieu avant le terme des 12 ans de la location- vente.

La SCM s'engage à procéder à l'acquisition définitive du bâtiment au terme des 12 ans sous peine d'acquitter une clause pénale d'un montant de six cent mille euros (600 000 €).

La fraction B sera déduite du prix de vente que la SCM s'engage à verser pour le transfert de propriété du bâtiment. Le prix de vente sera calculé sur la base des éléments exposés dans l'article 4.

Le transfert de propriété, réalisé au terme des douze années, ne pourra avoir lieu qu'à la double condition :

- De l'acquittement effectif du prix de vente par la SCM tel qu'il est défini dans le projet de location- vente et sur la base des éléments déterminés à l'article 4 du présent accord ;

De la conclusion d'un pacte de préférence en cas de toute aliénation future de l'immeuble au profit de la Communauté des Communes du Réolais sans plus-value immobilière à raison des subventions

perçues. Par suite la valeur de revente au bénéfice de la Communauté de Communes sera : montant des fractions B acquittées + quotité de TVA (8/20°) ou aux conditions du marché si celles-ci sont en deça de cette valeur.

La SCM dans le cadre de ce pacte s'engage également à maintenir une destination des lieux conforme à : « *La jouissance des locaux est consentie exclusivement en vue d'un regroupement de professionnels de santé et activités paramédicales, à l'exclusion de toute autre affectation, sauf accord expresse de la Communauté de Communes* ».

La SCM s'engage pendant la durée de ce pacte à respecter les modes de calculs, contrôle et à encourir les sanctions concernant le calcul de la valeur immobilière de part sociale et de la quotité du sociétaire cédant.

Ce pacte sera conclu pour une durée de Huit années entières et consécutives à compter de l'acte de constatation du transfert de propriété.

ARTICLE 4. DETERMINATION DES COUTS, REDEVANCES ET PRIX.

4.1 Détermination du coût de l'opération de construction

La Communauté de Communes et la SCM s'accordent sur la définition du coût de l'opération de construction sur la base des éléments suivants :

- Acquisition du terrain, tous frais principaux et annexes y afférents, dont notamment, les frais de bornage, notariaux, taxes d'urbanisme et d'équipement afférentes à la construction ;
- Frais de maîtrise d'œuvre : architecte, tous bureaux d'étude, OPC, SPS et toute autre ingénierie nécessaire à la conception du bâtiment comme au suivi de sa réalisation ;
- Ensemble des montants acquittés pour la réalisation des travaux du bâtiment et sa mise en service ;
- Assurances contractées par la Communauté de communes en sa qualité de Maître d'ouvrage ;

A ce jour, l'opération ne peut faire l'objet que d'une estimation soit un montant prévisionnel au jour du présent protocole de 1 829 000 HT (un million huit cent vingt-neuf mille euros hors taxes) ainsi que les 8/20 ° de TVA reversée au terme des 12 ans soit 143 393,60 €, soit un total de 1 972 396 € TTC conformément au tableau prévisionnel ci-annexé. Cette estimation est basée sur une étude de faisabilité architecturale de 2009 et sa réévaluation à la date de signature du protocole. Elle tient lieu de montant indicatif du coût de la construction et/ou des normes nouvelles, intervenues entre l'estimation et la réalisation, auxquelles le bâtiment devrait répondre.

De plus, l'estimation ne peut valoir le coût réel payé aux entreprises pour la réalisation des travaux ainsi que les éventuels réajustements des coûts de maîtrise d'œuvre, lesquels sont calculés sur la base d'un pourcentage du coût des travaux.

La SCM comme la Communauté de Communes s'engagent en vertu des présentes sur le coût réel de revient de l'opération à l'issue des travaux, et sans limitation de montant en plus ou en moins, dès lors que les dépenses imputées concernent les éléments ci-dessus énumérés.

Un état des dépenses acquittées par la Communauté de Communes en sa qualité de Maître d'ouvrage sera présenté à la SCM pour établir l'ensemble des dépenses réelles réalisées par la Communauté de Communes pour la réalisation du bâtiment. Cet état sera définitif une fois visé par la Trésorerie de rattachement de la Communauté de Communes.

4.2. Détermination des éléments composant la redevance mensuelle.

La redevance mensuelle se compose des fractions A et Fractions B.

4.21. FRACTION A

La fraction A du loyer acquitté par la SCM comprendra les coûts supportés par la Communauté de Communes au titre :

4.211. Intérêts d'emprunt

Des intérêts acquittés sur le montant de l'emprunt souscrit pour financer l'opération une fois déduit le montant des subventions ;

- La communauté de communes s'engage à souscrire un emprunt aux meilleures conditions du marché, à taux fixe et pour une durée n'excédant pas douze ans.

Aussi, la part des intérêts imputés dans la fraction A du loyer sera calculée comme suit :

Montant total des intérêts rattachés au capital souscrit pour le financement, divisé par douze annuités. Ce montant annuel est ensuite divisé en 4 trimestres, l'unité ainsi calculée représentera un des éléments de la fraction A versée mensuellement par la SCM soit 48 trimestres sur l'ensemble de la période.

4.212 Impôts et taxes

Il est également imputé à la fraction A sur la base du même calcul que pour les intérêts (4 trimestres par an au regard du caractère annuel de telles dépenses et pendant toute la durée de la période), tout impôt (foncier notamment), taxes et redevances acquittés par la communauté de communes en qualité de propriétaire.

4.213. Assurances

Est également imputé à la fraction A et sur la base du calcul précédemment exposé (4 trimestres pendant 12 ans) ; le coût des assurances dont la communauté de communes devra s'acquitter en sa qualité de propriétaire.

4.215. Indemnités du percepteur versées pour la réalisation des opérations d'investissement

L'indemnité comptable se calcule sur la moyenne des dépenses réelles (investissement + fonctionnement) des 3 dernières années dont le montant sera réparti sur l'ensemble de la période dans la fraction A : 48 trimestres.

Le détail des pourcentages appliqués varie selon les tranches.	Décompte de l'indemnité	pourcentages appliqués sur une gestion	de 12 mois
3	pour	1000 sur les	7622,45 premiers euros
2	pour	1000 sur les	22867,35 euros suivants
1,5	pour	1000 sur les	60979,61 euros suivants
0,75	pour	1000 sur les	106714,31 euros suivants
0,50	pour	1000 sur les	152449,02 euros suivants
0,25	pour	1000 sur les	228673,53 euros suivants
0,10	pour 1000 sur toutes les sommes excédant 609 796,07 euros		

4.216. Frais d'acte

Tout frais notariaux acquittés notamment pour l'établissement du contrat de location - vente dont le montant sera réparti sur la majorité de la période : 48 trimestres.

4.3. FRACTION B DE LA REDEVANCE

La fraction B de la redevance est constituée par le montant total du capital d'emprunt souscrit pour le financement du coût de construction du bâtiment dans l'ensemble de ses éléments définis à l'article 4.1, et une fois les subventions déduites.

La fraction B est calculée comme suit : montant total du capital de l'emprunt souscrit par la Communauté de Communes pour l'opération divisé par 12 annuités divisé par 4 trimestres soit 48 trimestres.

La fraction B du loyer trimestriel constitue la valeur de part sociale immobilière détenue par les associés de la SCM.

La fraction B du loyer trimestriel est la part de redevance qui sera déduite du prix de vente au terme des 12 ans en tant qu'elle aura été effectivement acquittée par la SCM pendant la durée de la location-vente conformément aux dispositions ci-dessous et relatives à la détermination du prix de vente.

4.3. PRIX DE VENTE DU BATIMENT A L'ISSUE DU CONTRAT DE LOCATION- VENTE

Le prix de vente sera déterminé comme suit :

-Le coût total de l'immeuble objet de la location-vente dont le montant définitif est fixé en l'état des dépenses principales et accessoires acquittées pour sa réalisation et fixé à la date de signature de l'acte de Location – vente sur la base des éléments définis à l'article « détermination du coût de l'opération de construction ».

De ce coût, déduction sera faite de :

- L'ensemble des subventions obtenues et versées pour sa réalisation,
- des fractions B de loyers réellement acquittées par la SCM pendant toute la durée de la jouissance sur la base des éléments définis à l'article « fraction B du loyer », et qui en aura découlé dans le contrat de location - vente.

A ce montant, imputation sera faite des 8/20° de TVA reversée.

Le Bâtiment sera cédé par la Communauté de Communes net vendeur.

ARTICLE 5. CLAUSE PENALE

Durant l'ensemble de la période nécessaire au recrutement des entreprises ainsi qu'à la réalisation des travaux, la charge du risque, notamment en raison des montants nécessaires à la réalisation de cette opération, pèse exclusivement sur la Communauté de Communes maître d'ouvrage ainsi que sur les financeurs institutionnels contribuant à la réalisation de ce projet.

En l'état actuel des estimations financières, avec les réserves faites quant à l'actualité du prix à l'article 4.1, le coût de réalisation est estimé à 1 829 000 € HT (un million huit cent vingt-neuf mille euros hors taxes).

Aussi, en vertu des présentes, si pour quelque raison que ce soit, la SCM et/ou chacun de ses associés pris individuellement et conjointement, ne tenai(en)t pas ses engagements et ne signait pas dans les conditions définies dans le contrat de location- vente ci annexé et amendé des montants définitifs, elle ou ses associés individuellement et conjointement, devront verser à la Communauté de Communes à titre de clause pénale, conformément aux articles 1152 et 1226 du code civil, la somme de six cent mille euros (600 000 €).

ARTICLE 6. FUTURS ASSOCIES DE LA SCM

Au jour de la signature du présent accord, 14 personnes physiques sont associées à la présente convention en qualité de tiers intéressés et à ce seul titre signataires de la présente.

La SCM, et les associés qui la composent, dans sa forme et sa composition au jour de la signature du présent acte sont pleinement, conjointement, exclusivement et solidairement responsables pour l'application de l'ensemble des clauses.

Les futurs associés, en tant que membres de fait contribuant déjà aux charges de la SCM, ont passé une convention avec la seule SCM dans laquelle ils se sont notamment engagés auprès d'elle et au jour de la signature de cet accord :

- à supporter l'ensemble des obligations juridiques et financières découlant du présent acte comme du projet de location-vente ci-annexé ;

- A intégrer en qualité la SCM en qualité d'associés, au plus tard à la date de signature du contrat de location-vente.

C'est à ce titre et à ce titre seulement, qu'ils sont, en qualité de tiers intéressés, qu'ils sont signataires du présent accord préalable.

La SCM ne pourra en aucun se prévaloir d'éventuelles difficultés rencontrées avec l'un quelconque des futurs associés pour déroger aux obligations qu'elle a souscrites en vertu du présent accord et de ses annexes.

ARTICLE 7 : ANNEXES A CARACTERE CONTRACTUEL :

Les annexes ajoutées au présent accord préalable soit

Le tableau budgétaire et financier estimatif détaillant les modalités d'investissement, de financement, de location -vente et de cession du bâtiment ainsi que le projet de location -vente ont valeur contractuelle au même titre que l'ensemble des articles du présent accord préalable.

FAIT à LA REOLE, le

En autant d'exemplaires que de parties et de tiers intéressés.

Envoyé en préfecture le 26/07/2012

Reçu en préfecture le 26/07/2012

Affiché le

26/07/2012