

**PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL
VALIDANT LA RESILIATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION
CONCLUE AVEC L'ADAMAD POUR L'OCCUPATION ET LA GESTION DU
CENTRE D'HEBERGEMENT TEMPORAIRE**

*Vu le Code des relations entre le public et l'administration, et notamment son article L. 423-1
Vu le Code Civil et notamment ses articles 2044 et 2052,
Vu les délibérations du Conseil d'Administration DL CIAS 2024 8 06 du 29 novembre 2024 et DL CIAS
2026 2 01 du 12 mars 2026 approuvant la conclusion du présent protocole d'accord transactionnel,
Vu la convention d'occupation des locaux du Centre d'Hébergement Temporaire conclue entre le CIAS
du Pays de Saint Gilles Croix de Vie et l'ADAMAD,*

ENTRE LES SOUSSIGNES :

CIAS DU PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE

ZAE du Soleil Levant

CS 63669 - Givrand

85806 SAINT GILLES CROIX DE VIE

Représenté par son Président en exercice Monsieur François BLANCHET, dûment habilité aux fins des présentes par délibérations du Conseil d'Administration DL CIAS 2024 8 06 du 29 novembre 2024, et DL CIAS 2026 2 01 du 12 mars 2026.

Désigné ci-après « le CIAS »,

ET

**L'Association Départementale d'Accompagnement et de Maintien À Domicile
(ADAMAD)**

61 rue Proudhon

85000 LA ROCHE-SUR-YON

Représentée par sa Présidente en exercice Madame Cathie PIERRE-EUGENE, dûment habilitée aux fins des présentes,

Désignée ci-après « ADAMAD »,

Ensemble dénommées les parties,

CE

EXPOSE PREALABLE

Le présent préambule fait partie intégrante du Protocole d'accord transactionnel.

L'Hôpital local de Saint Gilles Croix de Vie, propriétaire des parcelles cadastrées AC 542 et AC 386 d'une contenance totale de 49 ares et 57 centiares et le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) pour la construction et la gestion d'un Centre d'Hébergement Temporaire ont conclu le 11 mai 1995 un bail à construction en vue de l'édification et de la gestion d'un Centre d'Hébergement Temporaire d'une durée de 30 années à compter du 1er novembre 1993.

Suite à délivrance du permis de construire référencé 85 222 93 FB 054 par la commune de Saint Gilles Croix de Vie et à la construction de ce bâtiment, une convention de gestion et un bail de location ont été conclus entre le SIVU et l'Association de Maintien à Domicile des personnes âgées du canton de Saint Gilles Croix de Vie respectivement les 2 et 7 février 1995 afin de confier à l'association la gestion du Centre d'Hébergement Temporaire et l'occupation de locaux à usage de bureaux situés à l'étage.

Sur la base d'un accord écrit daté du 31 décembre 2013 du CHLVO et d'un engagement de sa part à conclure un bail emphytéotique autorisant la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, venue aux droits du SIVU pour la construction et la gestion d'un Centre d'Hébergement Temporaire à disposer d'une parcelle supplémentaire pour édifier, comme sollicité par l'AMAD, une extension du CHT destinée à accueillir un accueil de jour, la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie a missionné un maître d'œuvre en vue de la conception de ce projet.

De longs échanges entre la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie et l'AMAD sont intervenus en 2013 et 2014 afin de convenir des modalités de financement de cette extension de 150 m². L'AMAD avait fait savoir qu'elle ne pouvait assumer une revalorisation importante de la redevance.

Aussi, après ces longs échanges, la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie avait accédé à la demande de l'AMAD de lisser le solde des loyers restant dus de 513 272 €, le coût des travaux, l'ensemble des charges et frais financiers divers, déduction faite des subventions perçues par la Communauté de Communes, sur 29 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2044, à la condition toutefois qu'un nouveau bail à construction soit conclu entre le CHLVO et la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie.

Cet accord entre les parties a été formalisé par un avenant n°1 au bail de location du Centre d'Hébergement Temporaire conclu le 18 mars 2014.

Sur la base de cet accord, la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie a donc édifié en 2015 / 2016, à la demande de l'ADAMAD, venue aux droits de l'AMAD, une extension sur une partie de la parcelle AC 604 comportant un accueil de jour et des bureaux pour les services de soins à domicile, les services infirmiers de soins à domicile et le portage de repas d'une surface d'environ 150 m² et s'est acquitté auprès des entreprises de travaux des sommes dues.

L'intercommunalité, comme souhaité par l'ADAMAD, lui a mis à disposition les locaux de l'accueil de jour nouvellement édifiés, et a accédé à sa demande de lisser la revalorisation des loyers jusqu'au 31 décembre 2044.

Cette formalisation est intervenue via la conclusion d'un avenant n°2 au bail de location du centre d'hébergement temporaire conclu entre le CIAS, venu au droit de la Communauté de Communes, suite au transfert de la compétence de gestion du CHT, et l'ADAMAD en 2016.

Toutefois, le nouveau bail à construction évoqué par le CHLVO dans son courrier du 31 décembre 2013 n'a pas été conclu.

Le bail à construction conclu en 1995, renouvelé par le CHLVO par avenants de prolongation successifs est donc arrivé à terme au 31 août 2024.

PE

Le CHLVO a donc ainsi recouvré la pleine propriété de l'emprise foncière et de l'ensemble immobilier du CHT.

Suite aux échanges intervenus, une convention d'occupation du domaine public hospitalier a été conclue entre le CHLVO, le CIAS, compétent en matière de mise en œuvre des actions en faveur de l'accompagnement du vieillissement de la population sur le territoire, et l'ADAMAD, à effet du 1^{er} septembre 2024.

Cette convention autorise l'ADAMAD à occuper le CHT afin d'y exercer les activités suivantes :

- Accueil de jour
- Centre d'hébergement temporaire. Le public accueilli est des personnes âgées
- SSIAD
- SSAD (étant précisé que le SSIAD et le SSAD sont amenés à évoluer pour se transformer en « service autonomie à domicile », en application du décret n° 2023-608 du 13 juillet 2023 relatif aux services autonomie à domicile mentionnés à l'article L. 313-1-3 du code de l'action sociale et des familles et aux services d'aide et d'accompagnement à domicile relevant des 1^{er} et 16^o du I de l'article L. 312-1 du même code)
- Portage de repas à domicile
- Services administratifs et siège social de l'ADAMAD du canton de Saint Gilles Croix de Vie
- Equipe spécialisée Alzheimer (ESA).

Le bail de location conclu entre le CIAS et l'ADAMAD étant de fait caduc puisque le CIAS n'est plus détenteur des droits de jouissance du propriétaire, les deux structures se sont accordées pour conclure un protocole transactionnel afin de le résilier et de prévoir le reversement échelonné, jusqu'à 2044 des sommes restant à devoir par l'ADAMAD compte tenu des coûts supportés pour l'extension du CHT. Le montant, aux termes des concessions réciproques accordées par chacune des parties, a été arrêté à 486 000 €, soit 24 000 € par an sur 243 mois (du 1^{er} octobre 2024 au 31 décembre 2044).

Le Président et le Vice-Président du CIAS du Pays de Saint Gilles Croix de Vie et l'ADAMAD se sont rencontrés le 2 octobre 2024.

L'ADAMAD a fait connaître son accord pour conclure un protocole transactionnel afin de le résilier et de prévoir le reversement échelonné, jusqu'à 2044 des sommes restant à devoir par l'ADAMAD compte tenu des coûts supportés pour l'extension du CHT. Le montant, aux termes des concessions réciproques accordées par chacune des parties, a été arrêté à 486 000 €, soit 24 000 € par an sur 243 mois (du 1^{er} octobre 2024 au 31 décembre 2044).

Aux termes de leurs discussions, les parties s'étaient accordées pour conclure un protocole d'accord sur les bases des termes sus évoqués.

Toutefois, l'ADAMAD a fait savoir sa volonté de ne pas conclure le protocole d'accord tel qu'arrêté eu égard au fait qu'il n'était pas à l'origine de l'absence de conclusion d'un nouveau bail emphytéotique entre le CHLVO et la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, bail que le CHLVO s'était engagé à formaliser aux termes de son courrier du 31 décembre 2013, et refusait d'en assumer seul les conséquences financières.

Aussi, le CIAS du Pays de Saint Gilles Croix de Vie a décidé de l'organisation d'une réunion entre le CHLVO, l'ADAMAD, l'ARS et le CIAS qui s'est tenue le 22 octobre 2025.

L'objet de cette rencontre était d'exposer la situation litigieuse de blocage liée à l'absence de signature du protocole d'accord transactionnel par l'ADAMAD, de non-remboursement du solde des travaux d'investissements réalisés pour l'extension du CHT (490 896,39 €), et d'incertitude juridique liée à la non-résiliation du bail.

Cette réunion avait également pour objet de clarifier les engagements des parties, et de rechercher des solutions acceptables par tous de sorte à sécuriser le cadre juridique et financier, de sorte à garantir la pérennité des services à la population hébergés au sein du CHT.

Lors de cette réunion, le CHLVO, au regard de l'engagement qui avait été pris par la direction en place en décembre 2013, et dans la mesure où l'ADAMAD indique ne pouvoir supporter le coût des travaux d'extension (490 896,39 €), a accepté de le prendre en charge.

Il a été convenu qu'un échéancier de remboursement soit défini avec le CIAS pour étaler la charge financière. Pour ce faire, il est convenu que la convention d'occupation temporaire du domaine public hospitalier conclue en août 2024 soit résiliée afin de conclure une convention d'occupation du domaine

RT

public entre le CHLVO et l'ADAMAD, prévoyant une redevance d'occupation fixée au regard de l'avis d'estimation de France Domaine en s'en écartant à la baisse, conformément à la réglementation. Selon les préconisations de l'ARS, les parties, CHLVO, ADAMAD et CIAS se sont accordées pour que l'ADAMAD s'acquitte du montant convenu lors de la négociation du protocole d'accord en 2024, à savoir 24 000 € par an, à compter du 1^{er} septembre 2024 et jusqu'à la conclusion de la nouvelle convention d'occupation du domaine public du CHT entre le CHLVO et l'ADAMAD.

Aux termes de leurs discussions, sans reconnaissance du bienfondé de leurs positions respectives et via des concessions réciproques, les parties se sont accordées pour conclure un protocole d'accord sur les bases des termes sus évoqués.

Ceci exposé, les parties ont convenu d'arrêter ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent protocole transactionnel a pour objet, d'une part, de résilier la convention d'occupation des locaux sis sur la commune de Saint Gilles Croix de Vie (85800), sur les parcelles cadastrées AC 603 et AC 604, 1 allée de la Caillaude, locaux édifiés et aménagés par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) pour la construction et la gestion d'un Centre d'Hébergement Temporaire en 1995, puis agrandis en 2010 puis en 2015 Centre d'Hébergement Temporaire, d'autre part, de s'accorder sur les modalités financières de la convention d'occupation des locaux, compte tenu des coûts supportés par l'intercommunalité du Pays de Saint Gilles Croix de Vie pour la réalisation de l'extension « accueil de jour » par l'ADAMAD à court terme, le temps qu'une nouvelle convention d'occupation du domaine public du CHT soit conclue entre le CHLVO qui a recouvré la pleine propriété des locaux et l'ADAMAD avec une redevance conforme à la réglementation, puis le solde par le CHLVO.

ARTICLE 2 – CONCESSIONS RECIPROQUES

1. RESILIATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION CONCLUE

Le bail à construction conclu en 1995, renouvelé par le CHLVO par avenants de prolongation successifs est arrivé à terme au 31 août 2024.

Le CHLVO a donc ainsi recouvré la pleine propriété de l'emprise foncière et de l'ensemble immobilier du CHT. Une convention d'occupation du domaine public hospitalier a été conclue entre le CHLVO, le CIAS, compétent en matière de mise en œuvre des actions en faveur de l'accompagnement du vieillissement de la population sur le territoire, et l'ADAMAD, à effet du 1^{er} septembre 2024.

De fait, et dans la mesure où le CIAS est désormais déchu de tout titre de propriété, il est décidé d'un commun accord entre les parties la résiliation du bail de location du Centre d'Hébergement Temporaire conclu entre le CIAS et l'ADAMAD, à effet du 31 août 2024.

2. DISPOSITIONS FINANCIERES

Par avenant n°1 au bail de location du Centre d'Hébergement Temporaire, les parties avaient convenu début 2014 le principe selon lequel la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie réaliserait l'extension du Centre d'Hébergement Temporaire afin de créer un accueil de jour, comme souhaité par l'ADAMAD, et que, en contrepartie, l'ADAMAD s'engageait à s'acquitter d'un loyer correspondant aux sommes prises en charge par la Communauté de Communes, éventuellement lissées jusqu'au 31 décembre 2044, en cas de conclusion d'un nouveau bail à construction entre le CHLVO, propriétaire, et la Communauté de Communes ; ledit bail à construction n'a toutefois pas été conclu.

Par avenant n°2, après l'achèvement des travaux, lorsque le coût définitif des travaux a été connu, il a été acté la prolongation du bail de location et du loyer associé jusqu'au 31 décembre 2044.

En cohérence avec les accords précédemment convenus, formalisés par avenants au bail de location du CHT, actant le principe de l'échelonnement du coût supporté par l'intercommunalité déductions faites des subventions perçues, les parties s'accordent sur le règlement financier suivant :

Montant engagé par l'intercommunalité : 1 957 827,60 €.

Déduction des recettes perçues (loyers versés depuis 1995 jusqu'au 31 août 2024 par l'ADAMAD, FCTVA et subventions perçues de la Région à hauteur de 107 024 €) :

Montant restant dû : 490 896,39 €.

Le remboursement de cette somme due de 490 896.39 € est réparti, d'un commun accord entre les parties, sur la période convenue avec l'ADAMAD en 2024, soit 246 mois, soit 24 000 € par an, et 2 000 € par mois, à verser à compter du 1^{er} septembre 2024.

Pour sa part, le CIAS concède d'arrêter la somme due par l'ADAMAD et le CHLVO à 490 896,39 €. Il concède par ailleurs d'étaler la somme due convenue sur 246 mois.

L'ADAMAD, pour sa part, concède de verser la somme de 24 000 € par an, soit 2 000 € par mois jusqu'à la conclusion d'une nouvelle convention d'occupation du domaine public du CHT entre le CHLVO et l'ADAMAD – étant ici précisé que la signature de cette convention est envisagée courant 2027.

Elle s'engage à verser à première demande, dans un délai de 30 jours à compter de la réception du titre correspondant, les sommes dont elle est redevable selon l'accord convenu exposé ci-dessus.

A la demande de l'ADAMAD, il est expressément convenu que le remboursement des sommes dues à compter du 1^{er} septembre 2024 jusqu'à décembre 2025, soit 32 000 €, sera effectué par l'ADAMAD, dans les semaines suivant la conclusion des présentes au printemps 2026.

Le montant annuel dû à compter de l'année 2026, soit 24 000 € sera versé par l'ADAMAD, sur présentation d'un titre de recette émis par le CIAS au cours du dernier trimestre, et ce au prorata temporis.

L'ADAMAD s'engage à accepter la résiliation de la convention tripartite d'occupation du domaine public hospitalier pour l'occupation des locaux du CHT conclue avec effet au 1^{er} septembre 2024. Elle s'engage à conclure une nouvelle convention d'occupation du domaine public bipartite avec le CHLVO fixant une redevance conforme réglementairement avec l'avis d'estimation à émettre par France Domaine.

L'engagement de l'ADAMAD envers le CIAS du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, relativement au remboursement des travaux d'extension du CHT réalisés à sa demande, est réputé prendre fin à la date où l'ADAMAD quittera les locaux.

Ainsi, chacune des parties consent les concessions réciproques telles qu'exposées.

ARTICLE 3 – RENONCIATION A RECOURS

Sous réserve et condition de la parfaite exécution du présent protocole, les parties renoncent irrévocablement ou le cas échéant se désistent de toute réclamation, instance et action ayant pour cause directe ou indirecte les faits et l'opération exposés au préambule,

ARTICLE 4 – EFFET DU PRESENT PROTOCOLE DE TRANSACTION

Les parties conviennent que le présent protocole de transaction vaut transaction au sens de l'article L. 423-1 du Code des relations entre le public et l'administration et des articles 2044 et suivants du

Code Civil et revêt en conséquence l'autorité de la chose jugée en dernier ressort, ne pouvant être critiquée, même par suite d'une erreur de droit.

Conformément à l'article 2052 du Code civil, la présente transaction est conclue à titre définitif, les parties renonçant à toute réclamation entre elles, de quelque nature que ce soit, à propos des faits ci-dessus exhaustivement énoncés.

ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent protocole prend effet dès sa signature par les parties.

ARTICLE 6 – LITIGES - INTERPRETATION

Tous différends découlant de l'application et de l'interprétation du présent protocole transactionnel ou en relation avec celui-ci seront soumis au Tribunal Administratif de Nantes. Le droit applicable sera le droit français.

Le présent protocole est établi en trois exemplaires originaux, décomposé en 6 feuillets paraphés.

Fait le

Les signatures seront précédées de la mention : " Bon pour accord. Bon pour protocole irrévocable et définitif sans réserve ni contrainte "

Pour le CIAS du Pays de Saint Gilles Croix de Vie

Le Président,

François BLANCHET,

Bon pour accord.

*Bon pour protocole irrévocable et définitif
sans réserve ni contrainte*

Pour l'ADAMAD

La Présidente,

Cathie PIERRE-EUGENE

Bon pour accord.

*Bon pour protocole irrévocable et définitif
sans réserve ni contrainte*

*bon pour accord, bon pour
protocole irrévocable et
définitif sans réserve ni
contrainte*

