

PROTOCOLE D'ACCORD POUR LE TRANSFERT DE L'EHPAD LES FOUGERES DE LANNEMEZAN

ENTRE LES SOUSSIGNES :

EDENIS

Association à but non lucratif, régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège social est situé 3 Rue Claude-Marie Perroud, 31100 Toulouse, identifiée au RNA sous le numéro W313002088 et au SIREN sous le numéro 334 795 051, dûment représentée par son Directeur Général en exercice, David Maugé, dûment habilité.

*Ci-après dénommée « l'association EDENIS » ou « Le cessionnaire »,
De première part,*

ET :

Le centre communal d'action sociale (CCAS) de Lannemezan

Situé 308 rue Alsace Lorraine à Lannemezan (65300), titulaire de l'autorisation d'exploitation de l'EHPAD "Les Fougères", dûment représenté par Françoise Pique, Vice-Présidente, dûment habilitée par la délibération du conseil d'administration du 25 septembre 2024.

*Ci-après dénommé « le CCAS de Lannemezan » ou « Le cédant »,
De deuxième part,*

ET :

La Commune de Lannemezan

Située 1 place de la république à Lannemezan (65300), représentée par Bernard Plano, maire, dûment habilité par la délibération du conseil municipal du 24 septembre 2024.

*Ci-après dénommée « La Commune » « Le Cédant de l'immeuble »
De troisième part,*

Ont établi comme suit le présent protocole dans le cadre de la reprise par l'association EDENIS de l'EHPAD « Les Fougères », situé sur la commune de Lannemezan, actuellement géré par le centre communal d'action sociale de Lannemezan.

PREAMBULE

L'EHPAD "Les Fougères" était initialement la Maison de retraite "Les Fougères", créée en 1997 devenue en 2004 un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). A ce titre, il est un établissement secondaire à caractère médico-social régi par les articles L. 315-7 et L. 315-9 du Code de l'action sociale et des familles (CASF).

L'EHPAD "Les Fougères" est situé à LANNEMEZAN (65300) et sa gestion est actuellement exercée par le centre communal d'action sociale de Lannemezan. L'immeuble dans lequel est exploité cet EHPAD appartient à la commune de Lannemezan.

Pour des motivations organisationnelles, le centre communal d'action sociale de Lannemezan gestionnaire de L'EHPAD « Les Fougères » a décidé de céder l'autorisation d'exploiter cet

établissement à l'association EDENIS, et de lui transférer la propriété des actifs nécessaires à l'exploitation de cette activité, conformément aux dispositions de l'article L.313-1 du Code de l'action social et des familles.

Le transfert global de l'activité d'exploitation de l'EHPAD "Les Fougères", incluant notamment la cession de l'immeuble accueillant l'établissement, est envisagé conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux personnes publiques intervenant en qualité de cédants, reposant sur un principe de libre cession des biens appartenant au domaine privé, sans obligation de publicité et de mise en concurrence.

Il est en outre précisé que l'opération prévoyant le transfert global de l'activité d'exploitation de l'EHPAD "Les Fougères" à l'association EDENIS ne traduit pas la volonté, pour le centre communal d'action sociale de Lannemezan, de contracter en vue de répondre à ses besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services, ou de confier l'exécution de travaux ou la gestion d'un service à un opérateur à qui est transféré un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix.

Il est ainsi entendu que le centre communal d'action sociale de Lannemezan, en tant que gestionnaire de l'EHPAD "Les Fougères", exerce une activité qui ne relève pas par nature des services communaux, et qu'il agit en tant que cédant dans un cadre excluant la réponse à un besoin découlant de ses missions de service public. Par conséquent, le centre communal d'action sociale de Lannemezan entend se départir purement et simplement de l'activité d'exploitation de l'EHPAD "Les Fougères", au sein de laquelle il ne conservera, à compter du jour de la cession définitive, aucun pouvoir d'influence ou de contrôle.

Dans la perspective de cette cession d'autorisation, des contacts ont été pris avec l'association EDENIS.

L'association EDENIS est apparue, au regard de son expérience et de son professionnalisme reconnus, comme un opérateur présentant toutes les garanties pour poursuivre l'exploitation de l'autorisation d'exploitation et donc la gestion de l'établissement dans les meilleures conditions.

Par une délibération du Conseil d'administration du centre communal d'action sociale de Lannemezan en date du 25 septembre 2024, il a donc décidé :

- De transférer la gestion de l'établissement EHPAD « Les Fougères » via la cession de l'autorisation d'exploitation dont le CCAS est titulaire, avec effet au 31 décembre 2024, à minuit ;
- De désigner l'association EDENIS comme cessionnaire de l'autorisation d'exploitation de l'EHPAD « Les Fougères » ;
- De désigner l'association EDENIS comme bénéficiaire de la dévolution de l'ensemble des éléments d'actifs attachés à l'autorisation d'exploitation cédés, et de lui céder l'immobilier au sein duquel l'EHPAD est actuellement géré ;
- D'autoriser l'association EDENIS à constituer le dossier de cession conformément aux dispositions du Code de l'action sociale et des familles en vue qu'il soit adressé aux autorités compétentes pour délivrer l'autorisation ;
- Dans l'attente de l'entrée en vigueur de la cession d'autorisation, de recourir aux services et aux compétences de l'association EDENIS dans le cadre d'une phase de préfiguration, prévoyant la mise à disposition d'une directrice par EDENIS.

Par une délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2024, la commune de Lannemezan, a décidé de céder sous conditions suspensives, à l'Association EDENIS, l'immobilier au sein duquel l'EHPAD est actuellement géré.

Par délibération du 18 septembre 2024, le conseil d'administration de l'association EDENIS a adopté une délibération concordante.

Dès lors, les Parties sont convenues par le présent acte, d'une part, de constater la cession de l'autorisation d'exploitation de l'EHPAD « Les Fougères » sous réserve de l'accord du Directeur Général de l'Agence régionale de santé Occitanie et du Président du Conseil Départemental des Hautes-Pyrénées ; et d'autre part d'organiser la phase de préfiguration qui permettra à l'EHPAD « Les Fougères » de bénéficier des services et des compétences de l'association EDENIS.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.

VU :

- *Les dispositions du Code de l'action sociale et des familles ;*
- *L'avis des instances représentatives du personnel de l'EHPAD « Les Fougères » ;*
- *L'avis des instances représentatives du personnel de l'association EDENIS ;*
- *L'avis du conseil de la vie sociale de l'EHPAD « Les Fougères » ;*
- *La délibération du Conseil d'Administration du CCAS de Lannemezan en date du 25 septembre 2024 ;*
- *La délibération du conseil municipal de Lannemezan du 24 septembre 2024 ;*
- *La délibération du conseil d'administration de l'association EDENIS en date du 18 septembre 2024.*

ARTICLE I : OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet :

- D'une part, de fixer les modalités de la cession de l'autorisation d'exploitation de l'EHPAD « Les Fougères » entre le CCAS de Lannemezan (cédant) et l'association EDENIS (cessionnaire) ;
- D'autre part, de fixer les modalités d'apport à l'association EDENIS des éléments d'actif et de passif liés à l'exploitation de l'activité de l'établissement et qui ne seraient pas transférés de plein droit dans le cadre de la dévolution légale accompagnant nécessairement le transfert de l'autorisation d'exploitation (art. L. 313-19 du Code de l'action sociale et des familles).

ARTICLE II : ORGANISATION DE LA CESSION DE L'AUTORISATION D'EXPLOITATION DE L'EHPAD LES FOUGERES

Article II.1 – Identification de l'entité cessionnaire : l'association EDENIS

Association à but non lucratif régie par la loi 1901 et fiscalisée depuis 2011, l'association EDENIS accueille depuis 1985 la personne âgée fragilisée par le grand âge.

L'association témoigne d'un ancrage territorial fort au travers de ses 20 Ehpad, 3 Résidences Autonomie et 1 Résidence Services Senior, répartis sur la Haute-Garonne et le Tarn-et-Garonne.

Le groupe EDENIS fait preuve d'agilité et d'adaptation constante. En effet, le groupe EDENIS, au cours de son histoire, a su prendre les virages nécessaires pour apporter la réponse la mieux adaptée aux besoins croissants de la personne âgée.

Le groupe EDENIS est né en 1985 sous le nom de Promo-résidences. Promologis, acteur incontournable du logement social en Occitanie, ayant construit de nombreux foyers logements gérés par les CCAS,

décide de créer une association pour reprendre la gestion de ces établissements.

Entre 1989 et 2005 l'association reprend la gestion de 16 établissements en Haute-Garonne et est rebaptisée Promo-Accueil. Face à l'accroissement de la dépendance, l'association diversifie ses savoir-faire avec toujours plus d'efficacité pour entrer dans la médicalisation et transformer ses structures en EHPAD.

En 2010, l'association rachète l'ensemble de son parc immobilier auprès de Promologis et gagne sa pleine indépendance.

En janvier 2013, Promo Accueil devient EDENIS. Un nom, un logo, une signature qui impulsent une image dynamique et novatrice en adéquation avec les nouvelles orientations de l'association.

Dès lors le groupe EDENIS veut marquer sa différence en portant un autre regard sur l'accompagnement du grand âge.

Le groupe EDENIS poursuit sa progression en 2023 et confirme la pertinence de ses choix stratégiques, opérationnels et économiques. Le chiffre d'affaires continue de croître en 2023 et s'élève à 92.4 M€ avec un taux d'occupation de 96,6%, reflet de la confiance des résidents et de leurs familles.

Fort de ses capacités d'innovation pour s'inscrire dans une performance durable, l'association affiche un résultat net positif de 1,1 M€, malgré un effet ciseau important marqué par une inflation des charges hors normes.

Le groupe renforce ainsi ses fonds propres et consolide les fondations de son développement pour conforter sa place d'acteur majeur en Occitanie tout en réaffirmant son statut d'entreprise associative.

Face aux enjeux du vieillissement, en travaillant sans cesse sur son efficacité économique, sur les innovations sociales, technologiques, numériques, environnementales et plus généralement RSE, autour des valeurs de la famille, véritable plus-value sociale, le groupe EDENIS propose depuis près de 40 ans aux personnes âgées et à ses collaborateurs, un projet basé sur les valeurs d'engagement et de solidarité.

Parce que la qualité de vie au travail des collaborateurs et la qualité d'accompagnement des résidents sont la double priorité pour EDENIS, parce que la performance économique n'est pas le but final recherché mais la résultante naturelle de cette double priorité, le Groupe EDENIS souhaite développer son modèle associatif différenciant en élargissant son périmètre territorial et son offre de service aux seniors.

La Direction Générale du groupe affiche une ferme volonté d'élargir aujourd'hui ce périmètre, tout en restant dans une zone géographique raisonnable par rapport à son siège historique toulousain, pour :

- continuer à développer les compétences et le savoir-faire du groupe ;
- promouvoir davantage son modèle distinctif qu'elle qualifie « d'entreprise associative ».

Le groupe EDENIS a su développer un groupe avec des valeurs humaines fortes, un management de proximité et responsabilisant, des liens forts avec les résidents et leurs proches, une transparence sincère avec les autorités de tutelle, et une autonomie organisée des établissements.

Son modèle associatif vertueux permet à EDENIS d'affecter l'intégralité de ses résultats dans le projet associatif au bénéfice de ses résidents, de ses salariés et dans le développement de son modèle.

Les valeurs d'EDENIS sont claires : Engagement, Solidarité et Transparence.

- **Engagement** : parce que EDENIS exerce un métier de vocation, sans l'engagement de ses équipes, rien de ne serait possible ;
- **Solidarité** : parce qu'elle fait partie de son ADN. Sa mission de solidarité publique au service des aînés, EDENIS l'exerce grâce à ses salariés et en partenariat avec ses tutelles ;
- **Transparence** : parce que sans transparence, EDENIS n'aurait pas la confiance. Celle des familles, celle de ses équipes et celle de ses organes tutélares.

Article II.2 – Identification de l'autorisation cédée

La présente cession porte sur l'autorisation d'exploitation de l'établissement médico-social suivant :

- **L'EHPAD « Les Fougères »**
 - **Adresse** : sis 350 rue Georges Clemenceau, 65300 LANNEMEZAN
 - **FINESS établissement** : 65 000 442 7
 - **FINESS juridique** : 65 000 440 1
 - **Capacité** : 60 places d'hébergement permanent
 - **Compétence** : ARS Occitanie-Conseil départemental des Hautes-Pyrénées
 - **Autorisation / Agrément** : Arrêté conjoint portant renouvellement de l'autorisation en date du 03/01/2017

Article II.3 – Date de prise d'effet de la cession d'autorisation

L'association EDENIS, en qualité de cessionnaire, sera titulaire de l'autorisation d'exploitation de l'EHPAD « Les Fougères », sera propriétaire de l'activité exploitée et entrera en possession de l'ensemble des biens et droits attachés à l'EHPAD dont l'autorisation d'exploitation est cédée, à compter de la **Date de la Réalisation effective de la cession**, par suite de la réalisation des conditions suspensives visées ci-après.

La Date de Réalisation effective de la cession d'autorisation sera celle figurant dans l'arrêté portant cession de l'autorisation d'exploitation de l'EHPAD « Les Fougères », pris par le Directeur général de l'Agence régionale de santé Occitanie et le Président du Conseil départemental des Hautes-Pyrénées, cette date est fixée **au 31 décembre 2024, minuit**.

Article II.4 - Bases comptables et financières de la cession

Les bases et conditions de la cession sont déterminées, à titre indicatif, au vu des comptes annuels 2023.

Cette base comptable sert à définir provisoirement les apports effectués au bénéfice de l'association EDENIS.

Les Parties s'engagent d'ores et déjà à dresser un inventaire *ex post* des apports effectivement réalisés au bénéfice de l'association EDENIS, à la Date de Réalisation effective de la cession, lorsque les données comptables seront disponibles.

Cet inventaire définitif fera l'objet d'un avenant de régularisation à signer entre les Parties, dans un délai maximum de 4 mois à compter de la Date de Réalisation effective de la cession, soit au plus tard le 30 avril 2025.

La liste des immobilisations transférées sera annexée au protocole.

Article II.5 - Méthode d'évaluation

Tous les éléments d'actifs attachés à l'EHPAD dont l'autorisation d'exploitation est cédée par le centre

communal d'action sociale de Lannemezan, et apportés au bénéfice de l'association EDENIS, sont provisoirement évalués, à titre indicatif, à leur valeur nette comptable telle que figurant dans les comptes annuels 2023 du CCAS de Lannemezan.

Les biens immobilisés, hors immobilier, apportés sont également provisoirement retenus pour leur valeur nette comptable à cette même date.

Article II.6 – Dévolution au bénéfice de l'association EDENIS résultant de la cession de l'autorisation d'exploitation.

Les Parties sont conscientes que le transfert d'autorisation d'exploitation entraîne de plein droit la dévolution des biens affectés à l'exploitation d'un établissement médico-social, dont les produits de la tarification en vertu des dispositions du Décret du 22 octobre 2003 et de l'interprétation constante qui est faite de l'article L. 313-19 du Code de l'action sociale et des familles.

Les présentes actent, à ce titre, entre les Parties la dévolution légale de plein droit de ces biens, au bénéfice de l'association EDENIS, en tant que personne morale reprenant la gestion de l'établissement susvisé et détentrice de l'autorisation nécessaire à cet effet, par le centre communal d'action sociale de Lannemezan, titulaire de l'autorisation d'exploitation de l'EHPAD « Les Fougères » et exploitant cet établissement jusqu'à la date de prise d'effet de la cession de son autorisation d'exploitation.

Les Parties entendent par les présentes acter le transfert à l'association EDENIS de l'actif net issu de la gestion par le centre communal d'action sociale de Lannemezan de l'EHPAD « Les Fougères » ainsi que le transfert de l'immeuble appartenant à la Commune de Lannemezan dans lequel est exploité cet EHPAD..

Conformément aux dispositions légales applicables, la dévolution légale produit notamment ses effets sur l'ensemble des points suivants :

- Les subventions d'investissement, grevées de droits, ayant permis le financement de l'actif immobilisé de l'établissement ou du service ;
- Les réserves de trésorerie de l'établissement ou du service constituées par majoration des produits de la tarification et affectation des excédents d'exploitation réalisés avec les produits de la tarification ;
- Des excédents d'exploitation provenant de la tarification, affectés à l'investissement de l'établissement ou du service, revalorisés ;
- Les provisions pour risques et charges, les provisions réglementées et les provisions pour dépréciation de l'actif circulant constituées grâce aux produits de la tarification et non employées le jour de la fermeture (ceci incluant les provisions sociales pour congés payés par exemple).

Elle porte plus généralement sur toute ressource / tout produit / tout bien mobilier rattaché à l'exploitation de l'EHPAD « Les Fougères » par le centre communal d'action sociale de Lannemezan.

La matérialité de la consistance de cette dévolution légale est décrite aux présentes, elle est arrêtée contradictoirement par les Parties.

A titre indicatif (dans la mesure où les éléments effectivement transférés seront ceux existant à la date d'effet de l'opération de transfert, c'est-à-dire en principe au 31 décembre 2024, sous réserve de la réalisation préalable de l'ensembles des conditions suspensives) :

Arrêté contradictoire des éléments comptables dévolus, transférés au nouveau détenteur de l'autorisation, sur la base des comptes annuels 2023.

Éléments de l'actif à retenir (Total de 553 k€) :

Actif Immobilisé	121 k€
<i>Immobilisations incorporelles brutes</i>	53 k€
<i>Amortissement des immobilisations incorporelles</i>	-53 k€
- <i>Installations techniques, matériel et outillage</i>	57 k€
- <i>Autres immobilisations corporelles</i>	578 k€
- <i>Amt Installations techniques, matériel et outillage</i>	-220 k€
- <i>Amt Autres immobilisations corporelles</i>	-294 k€
Trésorerie :	0 k€
<i>Disponibilités et VMP</i>	0 k€
Créances exploitation :	431 k€
<i>Créances sur organismes payeurs, usagers et clients</i>	145 k€
<i>Autres</i>	286 k€
Total Actif	552 k€

Éléments du passif à retenir (Total de 553 k€) :

Fonds propres :	465 k€
<i>Apports, dotations, réserves et fonds propres</i>	14 k€
<i>Excédents affectés à l'investissement</i>	415 k€
<i>Subventions d'investissement</i>	32 k€
<i>Réserve de compensation des charges d'amortissement</i>	92 k€
<i>Réserves et provisions affectées à la couverture du BFR</i>	62 k€
<i>Réserves de compensation des déficits</i>	260 k€
<i>Résultat excédentaire (3)</i>	-327 k€
<i>Report à nouveau excédentaire en attente d'affectation (3)</i>	-83 k€
Dettes financières :	42 k€
<i>Dépôts et cautionnements reçus</i>	42 k€
Dettes exploitation :	45 k€
<i>Avances reçues</i>	40 k€
<i>Fournisseurs</i>	1 k€
<i>Dettes sociales et fiscales</i>	5 k€
<i>Fonds déposés par les résidents</i>	-1 k€
Total Passif	552 k€

Ces éléments comptables sont communiqués à titre indicatif. Ils seront en tout état de cause réactualisés à la date effective de la cession de l'autorisation.

Une fois la situation comptable définitive établie par le centre communal d'action sociale de Lannemezan à la date de prise d'effet effective de la cession d'autorisation, et après examen contradictoire entre les Parties, une régularisation interviendra entre les Parties afin de tenir compte des données comptables actualisées. Cette régularisation devra intervenir au maximum dans les 4 mois à compter de la Date de Réalisation de l'apport, soit au plus tard le 30 avril 2025.

Les contrats conclus par le centre communal d'action sociale de Lannemezan et permettant le fonctionnement de l'EHPAD, sont également transférés à l'association EDENIS.

La liste des contrats transférés à la Date de Réalisation de l'apport est annexée ci-après.

Article II.7 – Droits et obligations des Parties

En contrepartie de l'apport effectué au bénéfice de l'association EDENIS, cette dernière s'engage à :

- Affecter l'ensemble des biens et droits apportés exclusivement à la réalisation de son objet statutaire ;
- A n'utiliser les dotations figurant dans les comptes de l'EHPAD « Les Fougères », qu'aux seules fins du fonctionnement et de la gestion de cet établissement ou le cas échéant dans le cadre du CPOM pluri-établissements qui pourrait être conclu avec les autorités de contrôle et de tarification ;
- Percevoir à partir de la Date de Réalisation de la cession, toutes les recettes et à supporter toutes les charges de toute nature auxquelles l'exploitation des éléments d'actifs peut et pourra donner lieu ;
- Acquitter, à compter de la Date de Réalisation de la cession, les impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature auxquels peut ou pourra donner lieu l'exploitation de l'autorisation cédée pour la période postérieure à la Date de Réalisation de la cession, et ce, même si ces impôts et charges étaient encore au nom du cédant.
- Ne pas appliquer la tarification différenciée aux résidents présents à la Date de Réalisation de la cession.
- Mettre à disposition la salle de stockage pour le portage des repas et des repas de la crèche, en contrepartie la commune assurera un entretien des espaces verts, EDENIS prendra à sa charge les dépenses de fluides et d'énergies.
- Engager des démarches pour développer une unité Alzheimer et une résidence autonomie d'une vingtaine de places à proximité du bâtiment existant.

Le Centre Communal d'Action Sociale de Lannemezan, quant à lui :

- S'engage à se départir purement et simplement de tout pouvoir d'intervention ou d'influence dans la gestion de l'activité d'exploitation de l'EHPAD « Les Fougères », dont il entend transférer la totalité des prérogatives décisionnelles associées à la gestion des actifs et des ressources de l'établissement, au profit de l'association EDENIS ;
- S'interdit, à compter du jour de la cession définitive, d'intervenir de quelque manière que ce soit dans la gouvernance ou la gestion de l'établissement, notamment en vue de satisfaire ses besoins propres en tant que personne publique, dont les activités sont étrangères au périmètre des présentes ;
- Assurera la transmission à l'association EDENIS des dossiers du personnel repris et des personnes aidées (bénéficiaires en cours de prise en charge).
- Répondra seul et assumera l'entière responsabilité et les conséquences des contentieux non éteints à la Date de la Réalisation de la cession et ceux introduits postérieurement à l'entrée en vigueur de la cession d'autorisation mais dont le fait générateur serait antérieur à la date de la prise d'effet de la cession d'autorisation, pour ce qui relève du périmètre de l'apport.

- S'interdit formellement, sauf accord exprès de l'association EDENIS, à compter de la signature du présent protocole et jusqu'à la date de réalisation effective de la cession, d'accomplir sur les biens apportés tous actes autres que ceux relevant d'une gestion courante ;
- S'interdit, de même, sous réserve de l'accord exprès et préalable de l'association EDENIS, de contracter tout engagement et de conférer tout droit ne constituant pas des actes de gestion quotidienne, tels qu'emprunts, hypothèques baux, acquisitions ou aliénations immobilières, cessions de parts sociales ou autres ;
- Sollicitera en temps utile, au cas où la transmission de certains contrats et de certains biens nécessaires au fonctionnement de l'EHPAD serait subordonnée à accord ou à agrément d'un co-contractant ou d'un tiers quelconque, lesdits accords ou agréments nécessaires et en justifiera auprès de l'association EDENIS ;
- Supportera tous impôts et taxes afférents à l'apport jusqu'à la date de la réalisation effective de la cession, ainsi que toutes charges afférentes aux droits et biens apportés jusqu'à la date de la réalisation effective de l'apport.

- **Cession de l'autorisation**

- Certifie qu'il est valablement titulaire de l'autorisation d'exploitation objet des présentes, et que celle-ci n'est pas présumée caduque et n'a pas fait l'objet d'une décision de caducité, de suspension ou de retrait prononcée par l'Agence régionale de santé Occitanie et le Président du Conseil départemental des Hautes-Pyrénées ;
- Certifie que l'autorisation n'est grevée d'aucun privilège ou nantissement;
- Certifie que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition et au présent transfert de l'autorisation d'exploitation et à sa jouissance paisible par le cessionnaire; Assurera la transmission des archives techniques administratives et comptables, des registres et, en général, de tous documents quelconques se rapportant à l'activité de l'établissement ;
- S'oblige à fournir à l'association EDENIS tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer, vis-à-vis de quiconque, la transmission effective de tous les biens et droits compris dans le périmètre de la cession ;
- S'oblige à remettre à l'association EDENIS tous biens, toutes sommes et tous droits nés de la perception des produits de la tarification relatifs à l'EHPAD « Les Fougères », dont le centre communal d'action sociale de Lannemezan assurait la gestion, ainsi que l'ensemble des dépôts de garantie des résidents détenus au jour de la réalisation de l'apport.

La Commune de Lannemezan, quant à elle, s'engage à :

- Céder à l'association EDENIS, à la date de Réalisation effective de cession, le bien immobilier au sein duquel l'EHPAD est actuellement exploité, pour un montant de 3 (trois) millions d'euros
- Continuer d'entretenir les espaces verts: tonte et taille des végétaux, hors plantations ;
- S'interdit, sous réserve de l'accord exprès et préalable de l'association EDENIS, de contracter tout engagement et de conférer tout droit sur l'immeuble, tels qu'hypothèques, baux, actes de jouissance, ou toute forme d'aliénation.

Article III - Cession de l'immobilier

Afin que l'association EDENIS puisse disposer de l'ensemble des moyens lui permettant l'exploitation de l'EHPAD « Les Fougères », la Commune de Lannemezan s'engage à céder à l'association EDENIS, à la Date de Réalisation effective de la cession, le bien immobilier au sein duquel l'EHPAD est actuellement géré et référencé ainsi qu'il suit :

Section N°	Lieudit	Contenance
------------	---------	------------

AD 107p, AD 108, AD 109, AD 154, AD 155, AD 156 et AD 157 d'une surface d'environ 5 000 m².

Cette cession, soumise aux conditions suspensives de droit commun, ainsi que celles précisées ci-dessous à l'article V,, fera l'objet d'une réitération par acte authentique.

Elle interviendra pour un montant de **3 (trois) millions d'euros**, conforme à l'évaluation du service France domaine en date du 27 juin 2024.

Article IV – Dispositions d'ordre social

Cette cession emportant le transfert d'une activité gérée par une personne morale de droit public employant des fonctionnaires à une personne morale de droit privé, les dispositifs du Décret n°2020-714 du 11 juin 2020 fixant les modalités de détachement d'office des fonctionnaires sur un contrat à durée indéterminée seront appliquées par les Parties.

S'agissant des agents non titulaires de droit public employés par le centre communal d'action sociale de Lannemezan et affectés à l'EHPAD, ces derniers se verront proposer un contrat de travail par l'association EDENIS, dans les conditions fixées par l'article L. 1224-3-1 du Code du travail et ses éventuels textes d'application.

Article V – Conditions suspensives

La réalisation des cessions prévues au présent protocole est soumise aux conditions suspensives ci-après :

- Obtention par les autorités de contrôle et de tarification compétentes (Agence régionale de santé Occitanie et Conseil départemental des Hautes-Pyrénées) de l'arrêté de transfert et cession de l'autorisation d'exploitation de l'EHPAD « Les Fougères », détenue par le centre communal d'action sociale de Lannemezan ;
- Réalisation effective du transfert de l'immeuble dans lequel l'activité est exercée, au bénéfice de l'association EDENIS, elle-même soumise à conditions suspensives rappelées à l'article III ci-dessus.

La réalisation de ces conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2024.

Les cessions objet du présent protocole ne deviendront définitives qu'après réalisation de ces conditions suspensives.

ARTICLE VI : GESTION DE LA PHASE DE PREFIGURATION

A compter de la date de signature du présent protocole, et jusqu'à la Date de réalisation effective de la cession de l'autorisation d'exploitation de l'EHPAD « Les Fougères », à l'association EDENIS, soit tout au long de la « Phase de préfiguration », l'EHPAD aura recours aux services et aux compétences de l'association EDENIS, par la mise à la disposition de personnel employé par cette dernière sur des fonctions de direction.

Dans ce cadre, le centre communal d'action sociale de Lannemezan s'engage à :

- Laisser l'association EDENIS, l'accès à l'ensemble des données nécessaires à la réalisation de sa mission ;
- Collaborer avec l'association EDENIS et les autorités de tarification afin que la période couverte par la convention de mise à disposition de la directrice se passe dans les meilleures conditions ;
- Poursuivre la gestion des ressources humaines (suivi des carrières, rémunérations, ...) de l'EHPAD « Les Fougères » ;
- Signer la convention de mise à disposition du personnel employé par l'association EDENIS, sur des fonctions de direction ;
- Régler les factures à l'association EDENIS, sur les moyens et ressources mis à disposition dans le cadre du présent protocole, notamment les factures en contrepartie de la mise à disposition de son personnel.

De son côté, l'association EDENIS s'engage à :

- Mettre à disposition du personnel auprès de l'EHPAD, notamment un professionnel en charge des fonctions de direction ;
- Adresser mensuellement une facture correspondant aux charges des personnels mis à disposition ;

L'intervention de l'association EDENIS dans le cadre de cette Phase de Préfiguration sera réalisée à titre gratuit, à l'exception de la mise à disposition de ses salariés refacturés à l'euro-l'euro, assujettie à la TVA au taux de droit commun de 20 %, comme indiqué ci-dessus.

ARTICLE VII : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive des tribunaux matériellement et géographiquement compétents.

ARTICLE VIII : LOYAUTE ET BONNE FOI

Les Parties déclarent avoir négocié et conclu le présent accord de parfaite bonne foi et en toute loyauté. Il est rappelé que la formulation de l'offre de reprise proposée par l'association EDENIS et qui a reçu l'accord du centre communal d'action sociale de Lannemezan a été réalisée sur la base des seuls éléments transmis par le centre communal d'action sociale de Lannemezan, dont la sincérité est garantie par celle-ci.

ARTICLE IX : POUVOIRS ET COMMUNICATION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités utiles ou nécessaires.

Le présent protocole sera communiqué pour information à l'Agence régionale de santé Occitanie et au Conseil départemental des Hautes-Pyrénées.

Fait pour servir ce que de droit,

En cinq (5) exemplaires originaux dont :

- 1 pour le centre communal d'action sociale de Lannemezan
- 1 pour la Commune de Lannemezan
- 1 pour le l'association EDENIS
- 1 pour l'Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie
- 1 pour le Conseil Départemental (CD) des Hautes-Pyrénées

A Lannemezan, le

Pour le Cédant,

Le CCAS de Lannemezan

Françoise PIQUE, vice-présidente

Signature

Pour le Cessionnaire,

L'association EDENIS,

David Maugé, directeur général

Signature

Pour le Cédant de l'immeuble,

La Commune de Lannemezan

Bernard PLANO, maire

Signature

ANNEXES

- 1/ Convention de mise à disposition du personnel EDENIS sur les fonctions de direction
- 2/ Avis des instances représentatives du personnel de l'association EDENIS
- 3/ Avis des instances représentatives du personnel EHPAD « Les Fougères »
- 4/ Consultation conseil de la vie sociale EHPAD « Les Fougères »
- 5/ Délibération du Conseil d'administration du centre communal d'action sociale de Lannemezan en date du 25 septembre 2024
- 6/ Délibération du conseil municipal de la commune de Lannemezan en date du 24 septembre 2024
- 7/ Délibérations Conseil d'administration de l'association EDENIS en date du 18 septembre 2024
- 8/ Avis du service France Domaine en date du 27 juin 2024
- 9/ Comptes annuels de l'EHPAD « Les Fougères » au 31/12/2023
- 10/ Liste des conventions, nécessaires à l'activité, transférées à l'occasion de la cession
- 11/ Liste des dépôts de garantie des résidents transférés
- 12/ Liste des agents en détachement
- 13/ Liste des immobilisations transférées
- 14/ Liste des déclarations des évènements indésirables graves
- 15/ Liste des contentieux en cours
- 16/ Liste des prescriptions et recommandations formulées à l'issue des différentes inspections