



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Bureau du 15 septembre 2020

Délibération n° 2020-48

Étaient présents :

Administrateurs présents : Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Anne-Lyse Messenger – Bernard Hillaire
Marie-Christine Peyric

Absents excusés :

Max Roustan avec pouvoir à Bernard Saleix
Alain Pialat

Assistait à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil – Directeur Général
Alexia Debornes et Cyril Laurent

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**Autorisation de négocier et signer un protocole d'accord transactionnel –
Mr et Mme Nadir BENDJEDDOU – Opération « Les Romarins »**

Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport n° 2020-48 annexé et après en avoir délibéré :

- Autorise le Directeur Général à mener les négociations avec Monsieur et Madame Nadir BENDJEDDOU afin de rechercher une solution amiable à l'établissement d'une servitude de passage du réseau EP sur le fonds de celui-ci et à l'apurement de sa dette d'un montant de 54 604,95 € et, le cas échéant, à signer tout protocole d'accord transactionnel en ce sens.
- Le cas échéant, d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte et à accomplir toute formalité permettant l'exécution d'un éventuel protocole d'accord transactionnel.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 18/09/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200915-BU_CA_15_09



BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 15 septembre 2020

Rapport n°2020-48

Direction Juridique

**AUTORISATION DE NEGOCIER ET SIGNER UN PROTOCOLE
D'ACCORD TRANSACTIONNEL – M. et Mme Nadir BENDJEDDOU –
Opération « Les Romarins »**

M. et Mme Nadir BENDJEDDOU sont propriétaires d'une parcelle cadastrée section AE n°441, sise rue des Romarins à Alès ; laquelle est mitoyenne des parcelles cadastrées section AE n°71 n°72 n°73 et n°263 appartenant à LOGIS CEVENOLS.

Conformément à l'arrêté du 29 octobre 2014 par lequel le Maire d'Alès a accordé le permis de construire N° PC 30007 14 X0100, les parcelles de LOGIS CEVENOLS ont accueilli une opération de construction de 36 logements sociaux répartis sur 3 bâtiments, dénommée opération « Les Romarins ».

Peu après l'affichage de notre permis de construire sur nos parcelles, l'un de nos agents a pu constater que M. BENDJEDDOU avait procédé, sans autorisation, à une opération de terrassement sur son terrain, en limite de propriété des parcelles de LOGIS CEVENOLS. L'opération de terrassement en question a ainsi créé, sur une bande de 84 mètres de long suivant la limite de propriété, un mur vertical de terre d'une hauteur oscillant entre 2 mètres au plus bas et 3 mètres au plus haut. Les terres naturelles des parcelles de LOGIS CEVENOLS n'étaient plus soutenues et les risques d'effondrement s'avéraient très importants.

Par ordonnance de référé du TGI d'Alès du 7 juillet 2016, confirmée par l'arrêt de la Cour d'Appel de Nîmes du 21 septembre 2017 et après plusieurs jugements du juge de l'exécution en faveur de LOGIS CEVENOLS, nous avons été contraints de réaliser un mur de soutènement aux frais et risques de M. BENDJEDDOU, s'élevant à la somme de 51.667 euros.

Aux termes de l'ensemble de ces procédures la créance détenue par LOGIS CEVENOLS sur M. et Mme Nadir BENDJEDDOU s'élève à la somme totale de 54.604,95 euros, comprenant :

- 51.667 euros au titre de l'édification d'un mur de soutènement sur la parcelle cadastrée AE N°441 et conformément à l'arrêt de la Cour d'Appel de Nîmes du 21 septembre 2017 ;
- 2073 euros au titre des opérations d'expertise judiciaire réalisées avant de dire droit ;
- 864.95 euros correspondant aux dépens dus par M. et Mme Nadir BENDJEDDOU au titre de l'ensemble des procédures judiciaires.

En dépit de plusieurs mesures de recouvrement forcé, les diligences de recouvrement ont été suspendues afin de trouver un accord amiable avec M. BENDJEDDOU concernant l'établissement d'une servitude de passage d'une canalisation EP permettant de relier les bassins de rétention de l'opération « Les Romarins » au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en passant par le fonds de M. BENDJEDDOU.

Ainsi, il est proposé au bureau de Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à négocier un protocole d'accord transactionnel avec M. et Mme Nadir BENDJEDDOU afin d'acquérir la servitude de passage d'une canalisation EP sur le fonds de ces derniers et d'établir l'assiette et les modalités d'apurement de la dette des époux BENDJEDDOU, d'un montant total de 54.604,95 euros.

Afin de permettre la conclusion d'un protocole d'accord transactionnel mettant un terme définitif au litige, le Directeur Général est autorisé à négocier avec les époux BENDJEDDOU l'ensemble des éléments de la créance globale détenue par LOGIS CEVENOLS.

Il convient toutefois d'indiquer, eu égard à la créance importante détenue par LOGIS CEVENOLS sur les époux BENDJEDDOU et à la nécessité d'obtenir une décision revêtant l'autorité de la chose jugée pour procéder aux opérations de recouvrement forcées définitives, que l'extinction et la renonciation de tout recours entre les parties et la fixation de la dette et de ses modalités d'apurement ne pourront donner lieu à une contrepartie supérieure à 20% du montant global de la créance.

En outre, pour les mêmes raisons, les modalités d'acquisition de la servitude de passage de la canalisation EP ne pourront consister qu'en une remise de dette sur la créance globale détenue par LOGIS CEVENOLS et dans la limite maximale de 10.000 euros.

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- D'autoriser le Directeur Général à mener les négociations avec Monsieur et Madame Nadir BENDJEDDOU afin de rechercher une solution amiable à l'établissement d'une servitude de passage du réseau EP sur le fonds de celui-ci et à l'apurement de sa dette d'un montant de 54.604,95 euros et, le cas échéant, à signer tout protocole d'accord transactionnel en ce sens.
- Le cas échéant, d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte et à accomplir toute formalité permettant l'exécution d'un éventuel protocole d'accord transactionnel.