

**PROTOCOLE D'ACCORD VALANT TRANSACTION**  
**SOU MIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 2044 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL**

**ENTRE :**

La **SCI PK**, société civile immobilière au capital de 100,00 euros dont le siège social est sis 210 Impasse des Cigales 30290 LAUDUN LARDOISE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes sous le numéro 810 636 308, prise en la personne de son gérant en exercice Monsieur Karim BELFEGAS

**D'une première part,**

**ET :**

La **Commune de BAGNOLS-SUR-CEZE**, dont l'hôtel de ville se situe 24 Place Auguste Mallet - 30200 Bagnols-sur-Cèze, prise en la personne de son Maire, Madame Pascale BORDES

**D'une seconde part,**

**ET :**

La **société FINIMMO**, Société civile immobilière dont le siège social est sis Quartier Lieu Saint Martin à 30330 TRESQUES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes sous le numéro 502 521 651, prise en la personne de son gérant la SCI COPHI.

**D'une troisième part,**

**ET :**

La **société D&S IMMO**, Société civile immobilière dont le siège social est sis 573 Avenue de l'Hermitage à 30200 BAGNOLS-SUR-CEZE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nîmes sous le numéro 511 922 072, prise en la personne de son gérant en exercice Monsieur Julien FEJA.

**D'une quatrième part,**

Tous quatre dénommés « **les PARTIES** »

## EXPOSÉ PRÉALABLE

La SCI PK est propriétaire sur le territoire de la Commune de BAGNOLS-SUR-CEZE d'une parcelle cadastrée section AM 584 sur laquelle est implantée un bâtiment à usage de location de salle à l'enseigne « Antipode 2.0 » est dont l'adresse est 81 Impasse de la Floure.

Cette parcelle est mitoyenne d'une parcelle communale qui la surplombe, la parcelle cadastrée AM 585.

Cette parcelle communale se trouve elle-même surplombée d'une part des parcelles cadastrées 641 et 643 appartenant à la société D&S IMMO et 640 et 642 appartenant à la société FINIMMO.

Depuis de nombreuses années et notamment lors d'épisode pluvieux, les eaux de pluie provenant des parcelles cadastrées 640 et 641 (anciennement cadastrées 580) qui se composent d'un bâtiment et d'un grand parking se sont déversées en grande quantité via une canalisation ouverte en béton sur la parcelle communale AM 585, puis sur la parcelle AM 584 appartenant au demandeur, au point d'inonder son parking, ces écoulements passant également par les parcelles 643 et 642 séparant les parcelles 640 et 641 des parcelles 584 et 585.

En outre, ces importants événements pluvieux et écoulements des eaux tout à fait excessifs ont également provoqué une érosion de la parcelle AM 585, notamment en bordure de parking et un important talus en pierre voit des éboulements réguliers s'en détacher sur la parcelle du demandeur.

Ainsi de nombreuses pierres se détachent et tombent sur le fonds du demandeur.

Par un constat d'huissier en date du 5 décembre 2022, était effectivement constaté d'importante présence d'eau sur le fonds de la société PK l'érosion du talus et la présence de pierre sur le fonds de la société PK était établi par ce constat, enfin les parcelles 640 et 641 se trouvent être à l'origine des importants déversements d'eaux sur la parcelle communale puis sur la parcelle de la société PK, en passant par les parcelles 642 et 643, un immeuble a même également été bâti sur cette parcelle 640 augmentant encore les écoulement d'eaux de pluie vers les fonds communaux et de la société PK.

Le constat d'huissier établissait en outre l'existence d'un bassin de rétention situé impasse de la Floure, de grande taille, cependant ce bassin n'est pas utilisé, dans la mesure où manifestement les eaux s'écoulent des parcelles 640 et 641 directement vers les fonds communaux et de la société PK, via les parcelles 642 et 643, sans pour autant se déverser dans le bassin de rétention qui reste parfaitement sec.

La demanderesse faisait état de cette situation et sollicitait à titre amiable une intervention de la Commune afin que soit remédié à cette situation.

Mais cette demande restait lettre morte.

En l'état de cette situation, la SCI PK n'a pas eu d'autre choix par assignation en date du 23 février 2023 de saisir le Tribunal de céans statuant en référé afin d'obtenir une expertise judiciaire sur la base des dispositions de l'article 145 du Code de procédure civile.

Par ordonnance du Tribunal de céans statuant en référé en date du 7 juin 2023 était nommé Monsieur NOURISSON, expert judiciaire près la Cour d'appel de Nîmes avec pour missions :

1. Se faire communiquer tous documents administratifs contractuels, cadastraux et privés relatifs notamment aux parcelles cadastrées AM 585, 640, 641, 642, 643 appartenant respectivement à la Commune et aux sociétés FINIMMO et D&S IMMO, ainsi que tous documents utiles à l'exercice de sa mission par l'expert,
2. Convoquer les parties et se rendre sur les lieux,
3. Entendre tous sachants relatifs à la configuration des lieux à l'origine ainsi que concernant les travaux qui ont pu être réalisés sur les lieux et ayant pour conséquence l'évolution de l'écoulement des eaux de pluie,
4. Donner tous éléments utiles permettant de déterminer l'origine de l'écoulement des eaux de pluie provenant des parcelles cadastrées AM 585, 640, 641, 642, 643 vers la parcelle 584,
5. Donner également tous éléments utiles permettant de déterminer l'origine des éboulements du talus provenant de la parcelle AM 585 sur la parcelle cadastrée AM 584,
6. Dire si toutes les mesures nécessaires ont été prise par la Commune de Bagnols-sur-Cèze et les sociétés FINIMMO et D&S IMMO de manière à éviter l'écoulement des eaux de pluie mais aussi l'éboulement du talus par la chute de pierres des parcelles cadastrées AM 585, 640, 641, 642, 643 sur la parcelle 584,
7. Décrire également si des travaux qui ont pu être réalisés par la Commune de Bagnols-sur-Cèze ou par les sociétés FINIMMO et D&S IMMO ou par tout autre personne et qui auraient eu pour conséquence l'aggravation de l'écoulement des eaux de pluie et ou la fragilisation du talus provoquant la chute de pierres sur le fonds de la demanderesse,
8. Décrire les lieux et établir l'historique des travaux des sociétés PK, FINIMMO et D&S IMMO,
9. Décrire les travaux réalisés sur la parcelle AM 584,
10. Donner tous éléments utiles pour permettre de déterminer si ces travaux ont été réalisés dans les règles de l'art, notamment s'agissant du décaissement,
11. Donner tous éléments utiles pour permettre de déterminer si ces travaux ont modifié l'écoulement naturel des eaux,
12. Déterminer si les eaux recueillies par la parcelle 584 proviennent d'un ruissellement en surface, ou d'infiltration par résurgence directe sur le décaissement effectué sur la parcelle AM 584
13. Décrire les ouvrages (canalisations, murs, talus ou autres) présents sur les lieux,
14. Dire encore si ces ouvrages ont été modifiés et les conséquences que ces modifications ont pu avoir sur l'écoulement des eaux de pluie et sur l'effondrement du talus notamment par chute de pierres,
15. Apporter tous les éléments permettant au Tribunal d'apprécier l'étendue des préjudices subis par la société requérante, en conséquence directe de l'écoulement des eaux de pluie et de l'éboulement du talus,

16. Déterminer tous les moyens, travaux, constructions d'ouvrages, l'écoulement des eaux de pluie et à l'éboulement du talus,
17. Indiquer et évaluer le coût des travaux éventuellement nécessaires à la réfection, aux remises en état ou mises en conformité, si besoin à l'aide de devis présentés par les parties ; en fixer la durée normalement prévisible,
18. Fournir tous les éléments techniques de nature à permettre à une juridiction autrement ou ultérieurement saisie de déterminer les responsabilités éventuellement encourues et d'évaluer les préjudices allégués,

L'expert judiciaire rendait son rapport le 25 avril 2024.

Il ressort de la lecture du rapport d'expertise de Monsieur NOURISSON que « *la cause des éboulements et des écoulements anormaux sur la parcelle 584 est le non-aménagement de la Commune de Bagnols-sur-Cèze de la parcelle 585 et l'inutilisation du bassin de rétention de la parcelle 500* » (rapport page 18).

L'expert ajoute cependant que 84% des eaux de ruissellement arrivant sur la parcelle 584 proviennent de la parcelle 585 appartenant à la commune.

Une partie des écoulements provient donc des parcelles des sociétés FINIMMO et D&S IMMO.

Il ressort de la lecture du rapport d'expertise de Monsieur NOURISSON que « *la cause des éboulements et des écoulements anormaux sur la parcelle 584 est le non-aménagement de la Commune de Bagnols-sur-Cèze de la parcelle 585 et l'inutilisation du bassin de rétention de la parcelle 500* » (rapport page 18).

L'expert constate que l'origine des ruissellements provient « *d'une forte érosion en surface du talus et de la parcelle 585* », l'expert ajoute « *nous pouvons donc dire que les ruissellements en surface en provenance de la parcelle 585 vers la parcelle 584 sont très importants. La photo ci-dessous montre que sur la parcelle 585, la pierre de lauze est à nue à cause de l'érosion* » (page 14 du rapport d'expertise).

L'expert ajoute que des travaux de décaissements ont été réalisés sur la parcelle 584 mais qu'ils sont réalisés sur la parcelle 584 sont conformes aux règles de l'art, en revanche concernant la parcelle 585 appartenant à la Commune.

L'expert précise que « *ce décaissement n'est pas conforme aux règles de l'art sur la parcelle 585, puisque les parois verticales taillées dans le terrain naturel n'ont pas été stabilisées par un ouvrage ou des mesures conservatoires. Les parois sont à ce jour instables : en partie base la paroi rocheuse comporte des blocs de plusieurs dizaine de kilos susceptibles de se décrocher et en partie haute des couches rocheuses et terreuses plus fragiles sont instables et soumises à l'érosion* ».

Il ressort donc de la lecture du rapport de l'expert que les travaux de décaissements sont à la source des éboulements alors que concernant l'écoulement des eaux de pluie, la parcelle 585 faisant l'objet d'une forte érosion est à l'origine des écoulements sur le fonds de la

demanderesse, sachant qu'en plus, l'expert constate sur la parcelle 500 un bassin de rétention réalisé pour capter les eaux de ruissellement des parcelles alentours, alors même qu'aucun procédé d'écoulement n'a été réalisé de la parcelle 585 communale vers la parcelle 500, alors que cet équipement de la parcelle 500 est constituée d'un premier volume tampon en amont et fermé par une surverse en béton s'écoulant dans un second volume.

Cet ouvrage permettant de stocker un important volume d'eau.

L'expert précise que ce bassin est à l'heure actuelle absolument pas utilisé du fait notamment de cette absence de branchement de la parcelle 585.

Pour cela l'expert préconise pour remédier aux désordres que « *les eaux ruissellements de la parcelle 585 doivent être recueillies dans ce collecteur s'il est envisagé de l'imperméabiliser. Ce collecteur se déversera jusqu'au bassin. Les travaux à réaliser sur la parcelle 585 dépendront grandement la destination de cette parcelle. Nous demandons à la commune de Bagnols-sur-Cèze si un projet est envisagée pour cette parcelle* ».

L'expert précise donc que « *l'ensemble de la zone doit bénéficier d'une gestion commune des eaux de ruissellement* » alors qu'existe un collecteur partant de la parcelle 640 qui doit donc selon l'expert être prolongé sur la parcelle 585 litigieuse pour enfin rejoindre la parcelle 500.

Également, doit être réalisé concernant la captation des eaux de ruissellement la réalisation d'un ouvrage aux fins de renvoyer ces eaux sur la parcelle 500, un devis de la société LES JARDINS ORSANAIS est également joint au débat par la société PK, d'un montant de 20 890 € HT.

L'expert valide ce process car il s'agit de réaliser sans 120 mètres de tuyau annelé de diamètre 300 mm avec terrassement et remblai de la tranchée et le raccorder au réseau pluvial, ce chiffrage incluant tous ces éléments de travaux.

Concernant les éboulements, l'expert propose plusieurs méthodes dont la mise en place d'une stabilisation du talus avec une méthode de paroi clouée, un devis de la société AXEL SUD, joint au débat par la société PK, fait état pour ces travaux d'un montant de 289 165 € HT.

Le rapport de l'expert a enfin considéré que les deux préjudices subis par la société demanderesse provenaient en grande partie du fonds de la Commune mais que concernant les écoulements des eaux de pluie 85% des eaux provenaient de la parcelle communale cadastrée 585, le reste provenant du fonds des sociétés FINIMMO et D&S IMMO.

L'expertise proposait donc des solutions techniques aux problématiques d'éboulements et d'écoulements, solutions assorties de chiffrage.

En l'état de ce rapport, la société demanderesse saisissait Monsieur JOUSSET Christian, en qualité de conciliateur de justice aux fins de tenter d'obtenir une conciliation avec la Mairie

de Bagnols-sur-Cèze ainsi d'ailleurs que les autres parties qui étaient  
comme en justifie un courrier adressé à Monsieur JOUSSET le 28 juin 2024.

Cependant, Monsieur JOUSSET ne pouvait que constater l'échec de la tentative de conciliation.

La société PK n'a alors pas eu d'autre choix que de saisir le Tribunal judiciaire de Nimes au fond.

Cette procédure est actuellement pendante sous le numéro RG 24/04765.

Ceci étant, les parties se sont rapprochées et ont décidé de parvenir au présent protocole transactionnel, de mettre fin au litige qui les oppose.

Le présent exposé préalable faisant corps avec le protocole, lequel, par commune volonté des Parties et dénommé « le Protocole » ou « la transaction ».

**CECI ETANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ DECIDÉ CE QUI SUIT :**

**TITRE I – CONCESSIONS DE LA COMMUNE DE BAGNOLS SUR  
CEZE**

La Commune financera et réalisera l'intégralité des travaux concernant la problématique d'éboulement.

Ces travaux consisteront dans la stabilisation des talus selon les modalités techniques telles que prévues par le DQE également joint de la société EFFAGE évoquant 60 979 euros HT, soit 75 000 euros TTC et la note de la commune intitulée « Propositions d'aménagements de la parcelle AM 585 ».

La note prévoit « tenue des talus :

*La pierre de Lauze est une roche de type métamorphique. Il est donc possible de faire un talutage à 1 pour 2, sans que cela n'engendre de problème de tenu du talus. En effet, les roches métamorphiques sont considérées comme des roches stables. Cela permettra également de purger le talus des pierres instables.*

*Afin que les éventuelles dégradations et chute de pierre ne tombent sur le terrain, comme il est indiqué à l'article 16 du rapport du Tribunal Judiciaire du 25 avril 2024, nous proposons la réalisation d'un muret de protection en agglomérés de 0,20 m d'épaisseur, enduit coté bâtiment, sur une fondation en béton armé de 0,40 m de large et de 0,30 m de profondeur.*

*Un drain de diamètre de 100 mm enrobé de grain de riz permettra de canaliser les éventuelles arrivées d'eau en provenance du talus.*

*Le coût de l'ensemble des travaux est estimé à 75 000 euros TTC ».*

Le coût est à actualiser à 69 979 euros HT selon le détail quantitatif estimatif d'EFFAGE du 9 octobre 2025.

La Commune de Bagnols-sur-Cèze s'engage également à réaliser les travaux création du réseau pluvial.

Le coût de réalisation du pluvial est évalué à 30 763 euros HT selon le cabinet CEREG.

Ce cabinet propose afin de remédier aux problématiques :

*« Mesures pour canaliser les écoulements : la Commune propose de réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales dimensionnés comme le prévoit la réglementation à hauteur de 75l/m<sup>2</sup>.*

*Un talus sera créé sur la partie Nord de la parcelle pour emmener les eaux de ruissellement et un second en fond de parcelle pour éviter un rejet sur les parcelles.*

*Pour la partie Est, la Commune propose d'inverser le profil en travers de la voie pour canaliser dans un fossé le long de la parcelle AM 646 plus haute de plusieurs mètres, le long du talus.*

*Ce fossé irait directement dans le bassin de la parcelle AM 500 vis une traversée de la chaussée de l'impasse de la Floure ».*

Ces travaux seront réalisés par la Commune moyennant cependant une participation des sociétés SCI FINIMMO et SCI D&S IMMO selon les modalités prévues au titre II.

Ils respecteront le calendrier prévu au Titre IV, faute de quoi les présentes seront caduques.

Il est enfin nécessaire de préciser que les travaux de talutage et de construction d'un muret dont les caractéristiques viennent d'être présentés n'empièteront pas sur la parcelle de la SCI PK sauf la semelle du muret.

Un bornage amiable existe qui permettra de s'assurer du respect de cette condition.

## **TITRE II – CONCESSIONS DES SOCIETES FINIMMO et D&S IMMO**

Les sociétés FINIMMO et D&S IMMO s'engagent pour leurs parts à prendre en charge un prorata des frais de travaux de talus et de construction d'un muret à hauteur de 2 000 euros TTC pour la SCI FINIMMO et de 922,89 euros HT pour la SCI D&S IMMO.

Le reste des travaux seront financés par la Commune de BAGNOLS-SUR-CEZE.

## **TITRE III – CONCESSIONS DE LA SCI PK**

La SCI PK, en l'état de la réalisation du présent protocole, s'estimera parfaitement remplie de ses droits dès lors elle renoncera à formuler toutes demandes à l'encontre des autres parties concernant la remise en état de son parking.

Elle s'estimera également parfaitement remplie de ses droits en l'état du paiement par la Commune de Bagnols-sur-Cèze des sommes suivantes :

- 5 520 euros au titre du remboursement des frais irrépétibles,

- 2 347,50 euros au titre des frais d'expertise,
- 3 000 euros au titre de l'indemnisation du préjudice commercial et d'image.

#### **TITRE IV – MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PROTOCOLE**

Les parties conviennent que le protocole sera signé avant le 1<sup>er</sup> mars 2026.

Les sommes prévues au Titre 3 seront payées avant le 1<sup>o</sup> avril. Si cette date n'était pas respectée le présent protocole serait purement et simplement caduc et chacune des parties reprendrait ses droits

Les travaux seront également diligentés dans les meilleurs délais.

Si toutefois les travaux n'étaient pas commencés en l'état de la signature du présent protocole avant le 1<sup>er</sup> mai 2026, le présent protocole serait purement et simplement caduc et chacune des parties reprendrait ses droits.

Les parties conviennent que les travaux devront en tout état de cause être achevés au 1<sup>er</sup> septembre 2026, faute de quoi, ici encore, le présent protocole serait purement et simplement caduc et chacune des parties reprendrait ses droits.

#### **TITRE V – PORTEE DU PRESENT PROTOCOLE**

##### **Autorité de la chose jugée – Indivisibilité - Confidentialité**

Par l'effet du présent Protocole, les PARTIES se déclarent mutuellement entièrement remplies de leurs droits.

Les PARTIES donnent au présent Protocole le caractère de transaction irrévocable avec concessions réciproques au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du code civil.

Les clauses du présent Protocole formant avec ses annexes un tout indissociable et indivisible.

Les PARTIES reconnaissent être pleinement conscientes de la nature attachée à cette transaction et lui donner, après avoir pu bénéficier de conseils avisés, le consentement en connaissance de cause.

En conséquence, cet accord a, entre les PARTIES, l'autorité de la chose jugée et ne peut être attaqué pour cause d'erreur de droit ou de lésion.

Les PARTIES reconnaissent réciproquement qu'aucun litige ne subsiste.

Chacune des PARTIES s'engagent à exécuter de bonne foi et sans réserve le présent Protocole.

Les clauses du présent protocole constituent un tout indivisible et ne pourront être interprétées séparément.

Les parties au présent protocole conviennent de lui conserver un caractère confidentiel et s'interdisent de le porter à la connaissance d'un tiers, sauf par voie de production en justice dans le cadre d'un litige relatif à l'exécution dudit protocole ou sur réquisition de l'autorité judiciaire, d'une administration publique ou d'un organisme social, bancaire ou assurance.

### TITRE VI – COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Les Juridictions du Gard sont seules compétentes pour connaître de tout litige entre les PARTIES se rapportant à la formation, l'interprétation et l'exécution du présent Protocole.

Le Tribunal judiciaire de NIMES est exclusivement compétent concernant la question d'exécution du présent protocole.

\* \*  
\*

Fait à Avignon, le..... en 4 exemplaires originaux sur 10 pages, dont deux pour l'enregistrement.

<b>SCI PK Monsieur Karim BELFEGAS</b>	
<b>Commune de BAGNOLS- SUR-CEZE Madame Pascale BORDES</b>	

<b>SCI FINIMMO SCI COPHI</b>	
<b>D&amp;S IMMO Monsieur Julien FEJA</b>	

Ajouter de manière manuscrite, avant la signature, la mention suivante : « **Bon pour protocole d'accord définitif conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du code civil** »

**Annexes :**

- 1. Rapport CEREG**
- 2. Rapport NOURISSON**
- 3. DQE société EFFAGE**