

EXTRAIT DU REGISTRE
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU LUNDI 22 JUIN 2026

Convoqué le lundi 15 juin 2026, le Conseil Municipal s'est réuni à l'ATOME, salle des assemblées, le lundi 22 juin 2026 à 18h00, sous la présidence de Monsieur Christophe RIVENQ, Maire.

Thibault PELLISSIER est nommé secrétaire de séance.

MEMBRES PRÉSENTS (37) : Christophe RIVENQ, Maire, Max ROUSTAN, Martine MAGNE, Alain BENSACKOUN, Catherine LARGUIER, Christian CHAMBON, Léa BOYER, Pierre MARTIN, Marie-Claude ALBALADEJO, Christophe CLAUZEL, Raphaële NAVARRO, Aimé CAVAILLÉ, Gérard PALMIER, Armande LAUPIES, Jean-Claude ROUILLON, Marie-Christine PEYRIC, Rose-Marie SOUSTELLE, Hélène CAYRIER, Marc BENOIT, Antonia CARILLO, Daniel CANAL, Catherine DAUFÈS-ROUX, Fabienne FAGES-DROIN, Ysabelle CASTOR, Valérie MEUNIER, Jean-Régis MASSON, Alexandra LAGULHON, Cyril LAURENT, Emiliano HACQUEL, Lucette CAMACHO, David VIEUX, Sylvie TRIBES, Alexandre BELAIR, Fabien PELAT, Jenny-Rose GUERCHOUX, Anthony BORDARIER, Thibault PELLISSIER.

POUVOIRS (5) : Michèle VEYRET (*pouvoir à Marie-Christine PEYRIC*), Alain AURÈCHE (*pouvoir à Martine MAGNE*), Laurent DOUDOUX (*pouvoir à Daniel CANAL*), Méryl FRIZON-DEBIERRE (*pouvoir à Raphaël NAVARRO*), Sandra CARTULAT (*pouvoir à Alexandre BELAIR*).

ABSENT EXCUSÉ (1) : Vincent BEHGDAD.

**OBJET : Promesse de protocole avec le Cabinet DOUSSON Immobilier -
Complexe Centr'Alès**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Civil,

Vu la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Vu l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires,

Vu le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Vu le décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires,

Vu le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu le règlement du 16 juillet 1974, modifié le 23 septembre 1974, publié le 8 octobre 1974, Volume 2694 n°2, contenant réitération de constitution de servitudes et constitution de l'association foncière urbaine libre (AFUL) générale « Centr'Alès » et de l'association foncière urbaine libre (AFUL) du Centre commercial de Centr'Alès,

Considérant qu'aujourd'hui, quatorze copropriétés, une société civile immobilière ainsi que les deux AFUL constituées par le règlement susvisé existent dans l'assiette foncière composée, lors du renouvellement urbain de 1974, des parcelles CB918 (devenue CB925 à 942) et CB914 (devenue CB1209 avec la CB940) et correspondant à l'ensemble immobilier bordé des rues Edgar Quinet et Michelet et du boulevard Gambetta,

Considérant qu'à compter de l'année 2020, les services du comptable public ont relevé des manques dans les justificatifs accompagnant différents règlements d'appels de charges, ceci empêchant le versement des sommes dues ;

Considérant que le Cabinet DOUSSON Immobilier, gestionnaire opérationnel des copropriétés et des AFUL, constitue l'interlocuteur privilégié de la Ville dans ce dossier ;

Considérant que les premières analyses et recherches communes entre la Ville et le Cabinet DOUSSON permettent de soutenir que les difficultés rencontrées tiennent principalement aux éléments suivants :

- pour les lots concomitamment concernés par une copropriété et une AFUL, les deux systèmes de numérotation distincts ne font pas l'objet d'une correspondance et la double numérotation n'est pas forcément mentionnée dans les actes de vente de ces lots, ce qui rend impossible la justification des appels de charges de l'une ou l'autre de ces entités ;
- des écarts peuvent être constatés entre les surfaces et numérotations mentionnées dans les documents de référence ou dans les actes authentiques, la réalité physique des lots et les tantièmes appliqués, ceci s'expliquant par de multiples évolutions intervenues sans mise à jour par acte modificatif des documents, par des erreurs dans les actes authentiques ou par des erreurs humaines ;

Considérant de surcroît que certaines cessions par acte authentique n'ont pas été suivies d'effets dans la pratique ou à l'inverse que certaines opérations immobilières ont pu ne faire l'objet que d'un accord de principe ou d'un acte unilatéral sans être concrétisées par acte authentique ;

Considérant que ces carences ont conduit la Ville d'Alès à rechercher avec le Cabinet DOUSSON la régularisation globale de l'ensemble de ces situations afin de permettre la bonne exécution des dépenses publiques pour le futur, notamment en faisant intervenir un géomètre pour procéder à des mesurages, confirmer certaines données existantes et mettre en lumière les discordances sur les tantièmes et la consistance réelle de certains lots ;

Considérant que, pour poursuivre la dynamique engagée, il conviendrait que la Ville et le Cabinet DOUSSON Immobilier s'engagent formellement à réaliser les différentes opérations qui permettront de résoudre les différentes difficultés sus exposées, la résolution définitive étant envisagée par la conclusion d'un ultérieur protocole transactionnel ;

Considérant que, quand bien même la Ville et le Cabinet DOUSSON Immobilier sont les principaux intéressés par les problématiques entourant cet ensemble immobilier, le protocole précédemment évoqué aura vocation à également réunir d'éventuelles autres personnes publiques liées à la Ville d'Alès et propriétaires de locaux qui présenteraient des difficultés dans le même ensemble immobilier, ainsi que des copropriétés et AFUL représentées par le Cabinet DOUSSON et principalement concernées par les difficultés de paiement de ces personnes publiques ;

Considérant enfin que ce même protocole aura vocation à régler l'inexécution ou la mauvaise les difficultés d'exécution passées des obligations respectives ou réciproques des différentes parties ainsi que la prise en charge des éventuels préjudices respectifs ;

APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ ET PROCÉDÉ AU VOTE,

DÉCIDE

- de s'engager avec le Cabinet DOUSSON Immobilier à l'identification des causes et la résolution des dernières difficultés entourant la gestion des biens immobiliers faisant partie des copropriétés ou des associations foncières urbaines libres et appartenant à la Ville, devant lui revenir ou devant être cédés,
- l'engagement entre la Ville et le Cabinet DOUSSON Immobilier sera matérialisé par la promesse de protocole, dont le projet est annexé,
- cette promesse de protocole prévoit la conclusion ultérieure d'un protocole transactionnel qui actera la formalisation de l'engagement des parties à mettre en œuvre les solutions retenues, parties qui comprendront des entités publiques et privées, parfois tierces à la promesse mais concernées en tant que créancières d'obligations non remplies, intéressées à la mise en œuvre des solutions et chacune susceptible de concessions réciproques avec une ou plusieurs des autres parties,

AUTORISE

Monsieur le Maire a signé la promesse de protocole et ses éventuels avenants.

Votants : 42
Pour : 42 - Unanimité
Contre : 0
Abstention : 0

Le secrétaire de séance
Thibault PELLISSIER



Pour extrait certifié conforme

Le Maire

Christophe RIVENQ

