

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

ARRONDISSEMENT DE LARGENTIERE

COMMUNE DE VALS LES BAINS



DELIBERATION n°2025.002

---

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 6 MARS 2025

---

Nombre de conseillers :	
En exercice :	27
Absent :	01
Présents :	18
Procurations :	08
Votants :	26

Présent(e)s : Michel CEYSSON – Françoise CHASSON -- Marie EL FARKH – Vincent MOUNIER - Brigitte SOUCHE -- Françoise VOLLE – Patrick ARCHIMBAUD -- Eric JOURET – Nicole TOGNETTY – Marjorie LAJOIE – Laurent FAURE - Claudia BRET – Irène GALIBERT – André SAUZON – Martine BUREL – René MONTREDON – Christine GIBAUD -- Laurent TOUZET

Procurations : Francis CLUTIER à Vincent MOUNIER – Laurent LEWANDOWSKI à Brigitte SOUCHE - Anne VENTALON à Michel CEYSSON - Robert LACROTTE à Patrick ARCHIMBAUD - Aurélien ROUSSET à Françoise VOLLE - Franck REVEL à Marie EL FARKH - Mélody FERRERO à Françoise CHASSON - Michel ESCHALIER à Eric JOURET

Absente : Peggy BROU

Secrétaire de séance : Françoise CHASSON

---

### Affaires financières : Protocole transactionnel entre la Commune de Vals-les-Bains et la Société THERMALE ET CLIMATIQUE de Vals-les-Bains\_Protocole complémentaire\_Approbation

La Commune de VALS-LES-BAINS a été le maître d'ouvrage d'un projet de construction d'une maison pluridisciplinaire de santé sur la parcelle cadastrée section AP n°375, propriété du Centre Hospitalier d'Ardèche Méridionale (ci-après CHARME).

Le terrain d'assiette de la construction jouxte les parcelles appartenant à la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS, qui est notamment propriétaire des parcelles cadastrées section AP n°230, AP n°231, AP n°232, AP n°293, AP n°347 et AP n°348.

Pour mémoire, une convention de servitude perpétuelle « *non altius tollendi* » a été conclue en 1972 entre la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS et l'Hôpital Hospice de VALS-LES-BAINS (devenu CHARME) sur la parcelle cadastrée section AP n°227, devenue depuis la parcelle cadastrée section AP n°375. Cette servitude de droit privé prévoit qu'aucune construction dont la hauteur, prise au point le plus haut, ne dépasserait le niveau du terre-plein situé devant le Grand Hôtel des Bains.

La maison pluridisciplinaire comprend un bâtiment composé de deux volumes, se développant en R + 1 avec une hauteur de façade allant jusqu'à 9,04 mètres, et dépassant ainsi le niveau du terre-plein visé ci-avant.

../..

.2.

En séance du 20 juin 2024, l'assemblée délibérante a validé la signature d'un protocole transactionnel entre la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS LES BAINS et la Commune de VALS-LES-BAINS afin de prendre acte des engagements de chacun pour tenir compte à la fois de l'intérêt public de cette construction, et de l'impact de celle-ci sur la société.

Ce protocole transactionnel prévoyait la signature d'un protocole complémentaire afin de préciser des éléments non définis au jour de la première signature.

**Le Conseil Municipal,  
Sur proposition du Maire,  
Et après en avoir délibéré,**

**- APPROUVE à l'UNANIMITE des voix moins 3 abstentions (Mme GIBAUD, M. MONTREDON et M. TOUZET) le protocole transactionnel complémentaire entre la Commune de Vals-les-Bains et la Société THERMALE ET CLIMATIQUE de Vals-les-Bains ;**

**- AUTORISE le Maire ou un adjoint à signer ce protocole, et tout document relatif à celui-ci.**

**Le Maire :**

- ***Certifie le caractère exécutoire de cet acte compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture de Largentière le 7 mars 2025 et de sa publication à la même date ;***
- ***Informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de l'obtention de ce caractère exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)***

Pour extrait certifié conforme

Vals les Bains, le 7 mars 2025

Le Maire



Michel CEYSSON

## PROTOCOLE D'ACCORD COMPLEMENTAIRE

### ENTRE :

La société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS, société anonyme au capital de CENT MILLES EUROS (100 000,00 €), dont le siège social est situé au Grand Hôtel des Bains 07600 VALS-LES-BAINS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aubenas sous le numéro SIREN 386 720 320.

Représentée par Monsieur Olivier CAMINALE, son président

DE PREMIERE PART

### ET :

La Commune de VALS-LES-BAINS, dont le siège est situé place de l'Hôtel de Ville CS 90106 07600 VALS-LES-BAINS

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Michel CEYSSON, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mars 2025 (Annexe 6 du Présent Protocole)

D'AUTRE PART

Ci-après désignés collectivement « les Parties »



## EXPOSE PREALABLE

La Commune de VALS-LES-BAINS a procédé à la construction d'une maison pluridisciplinaire de santé sur la parcelle cadastrée section AP n°375 située sur le territoire communal.

Le terrain d'assiette du projet jouxte les parcelles appartenant à la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS, qui est notamment propriétaire des parcelles cadastrées section AP n°230, AP n°231, AP n°232, AP n°293, AP n°347 et AP n°348.

Pour rappel, cette construction méconnaît les termes de la convention de servitude perpétuelle « *non altius tollendi* » conclue en 1972 entre la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS et l'Hôpital Hospice de VALS-LES-BAINS (devenu CHARME) sur la parcelle cadastrée section AP n°227, devenue depuis la parcelle cadastrée section AP n°375.

Afin d'éviter un contentieux relatif à cette servitude perpétuelle, la Société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS et la Commune de VALS-LES-BAINS ont décidé de se rapprocher afin de trouver une solution amiable.

Un protocole transactionnel a été signé entre les Parties le 2 août 2024, (**Annexe 1 du Présent protocole**).

L'article 2.1.5 de ce protocole stipule notamment que :

*« La Commune de VALS-LES-BAINS et la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS s'engagent à signer un protocole d'accord complémentaire au présent afin de préciser les éléments énoncés ci-dessus, à savoir :*

*-La surface de la parcelle à céder par la Commune de VALS-LES-BAINS à la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS, ainsi que son indentification (nouveau numéro de parcelle) ;*

*-Le plan d'aménagement du parking (partie publique et partie privée)*

*-Le montant de l'indemnité à verser par la Commune de VALS-LES-BAINS à la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS. »*

Conformément au protocole transactionnel signé le 2 août 2024, les Parties doivent désormais fixer les modalités de cession de la surface de stationnement visée à l'article 2.1.5 susmentionné.

Tel est l'objet du présent protocole d'accord complémentaire.

### **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – OBJET DU PROTOCOLE ET ENGAGEMENTS DÉJÀ EXECUTES :**

Conformément à l'article 2.1. du protocole transactionnel signé le 2 août 2024, la Commune de VALS-LES-BAINS a fait procéder au découpage de la parcelle cadastrée section AP n°424 en deux parcelles distinctes (**Annexe 2 du Présent protocole**).

Ce découpage a donné lieu à la création de la parcelle AP n°471, qui a vocation à être cédée à la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS et à être aménagée en cinq places de stationnement par cette même société.

La surface de la parcelle cadastrée AP n°471 est de 62,5 m<sup>2</sup> (Annexe 3 du Présent protocole).

La Commune de VALS-LES-BAINS a également saisi la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) afin qu'elle procède à l'évaluation de cette parcelle.

La DIE a évalué la parcelle AP n°471 à un montant de 3.500,00 € (Annexe 4 du Présent protocole).

En outre, la Commune de VALS-LES-BAINS a sollicité un cabinet expert pour l'établissement d'un coût prévisionnel des travaux à réaliser pour aménager les cinq places de stationnement sur la parcelle AP n°471.

Ceux-ci s'élèvent à un montant de 17.180,00 € HT (Annexe 5 du Présent Protocole).

Le présent protocole a pour objet d'organiser les modalités de la cession, par la Commune de VALS-LES-BAINS de la nouvelle parcelle cadastrée section AP n°471 à la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS.

## **ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DES PARTIES**

Les Parties s'engagent aux dispositions suivantes :

### **2.1. VERSEMENT PREALABE DE L'INDEMNITE CORRESPONDANT AU PRIX DE LA PARCELLE AP N°471 ET AU MONTANT DES TRAVAUX A REALISER**

**2.1.1.** La Commune de VALS-LES-BAINS s'engage à verser à la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS, dans un délai maximal de 30 jours qui commencera à courir à compter de la signature par les Parties du présent protocole, une indemnité globale et forfaitaire de 20.680,00 €, répartie de la façon suivante :

- Une indemnité de 3.500,00 € correspondant à l'évaluation du prix de la parcelle cadastrée section AP n°424 effectuée par la DIE ;
- Une indemnité de 17.180,00 € correspondant au montant HT estimé des travaux à réaliser pour aménager les cinq places de stationnement projetées sur la parcelle cadastrée section AP n°471.

**2.1.2.** S'agissant du montant relatif aux travaux d'aménagement, il demeure estimatif et pourra potentiellement être revu à la hausse à la suite des études de sols qui ont vocation à être effectuées, aux frais de la Commune de VALS-LES-BAINS, sur la parcelle cadastrée section AP n°471.

Si le montant des travaux d'aménagement des cinq places de stationnement sur la parcelle cadastrée section AP n°471 est revu à la hausse, la Commune de VALS-LES-BAINS s'engage alors à verser une indemnité complémentaire à la société THERMALE ET CLIMATIQUE de VALS-LES-BAINS correspondant à la différence entre l'indemnité de 17.180 € déjà versée à la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS et le montant final hors taxe des travaux effectués.



La Commune de VALS-LES-BAINS devra verser cette indemnité complémentaire à la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS dans un délai maximal de 30 jours qui suivra la présentation, par la société THERMALE ET CLIMATIQUE, de la facture correspondant au montant définitif des travaux d'aménagement des cinq places de stationnement sur la parcelle cadastrée section AP n°471.

**2.1.3.** Les indemnités susvisées devront être versées sur le compte de la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS, selon le RIB annexé au protocole transactionnel signé le 2 août 2024.

## **2.2. CESSION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION AP n°424**

**2.2.1.** La Commune de VALS-LES-BAINS s'engage à céder la parcelle cadastrée section AP n° 471 nouvellement découpée, d'une surface de 62,5 m<sup>2</sup>, à la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS.

Cette cession devra intervenir dans un délai de 30 jours qui suivra le versement, par la Commune de VALS-LES-BAINS, à la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS, de l'indemnité globale prévue à l'article 2.1.1. du présent protocole.

Cette cession devra intervenir sous la forme d'un acte en la forme administrative, conformément aux dispositions de l'article L.1311-13 du Code général des collectivités territoriales.

Le prix de vente de la parcelle cadastrée section AP n°471 sera fixé au montant de 3.500,00 €, conformément à l'évaluation effectuée par la DIE.

La société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS s'engage à verser cette somme de 3.500,00 € à la Commune de VALS-LES-BAINS.

Le paiement de cette somme par la société THERMALE ET CLIMATIQUE DE VALS-LES-BAINS devra intervenir dans un délai de 15 jours à compter de la signature, par les deux Parties, de l'acte de cession susvisé.

Le paiement de cette somme de 3.500,00 € devra être effectué sur le RIB de la Commune de VALS-LES-BAINS annexé au présent protocole (**Annexe 7 du Présent Protocole**).

**2.2.2.** Il est rappelé qu'en application de l'article 2.1.3 du Protocole transactionnel signé par les Parties le 2 août 2024, la Commune de VALS-LES-BAINS s'est engagée à prendre à sa charge tous les frais, impôts et taxes inhérents à cet acte de cession.

**2.2.3.** La Commune de VALS-LES-BAINS devra ainsi, à ses frais, procéder à la publication de l'acte de cession auprès du service de publicité foncière et de l'enregistrement de PRIVAS dans un délai maximal de 30 jours qui suivra la signature, par les deux Parties, de l'acte de cession de la parcelle AP n°471.

## **ARTICLE 3 – DÉCLARATION :**

Les Parties se déclarent mutuellement et réciproquement tenues par l'effet du présent protocole, entièrement remplies de leurs droits.

Le présent protocole est librement négocié entre les Parties et constitue une transaction définitive entre les Parties au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

Chaque Partie déclare et garantit à l'autre Partie :

- Avoir pleine capacité, tout pouvoir et toute autorité pour conclure valablement le présent protocole et exécuter les obligations qui en découlent, et toutes autorisations requises, sociales ou autres, ont été obtenues à cet effet ;
- Que la signature et l'exécution du présent protocole ne contreviennent à aucune obligation légale, réglementaire, statutaire ou contractuelle ni à aucune décision judiciaire ou arbitrale qui lui est applicable.

#### **ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR :**

Le Protocole entrera en vigueur à compter de la date de la dernière signature qui y sera apposée par les Parties.

#### **ARTICLE 5– ANNEXES :**

1. Protocole transactionnel signé le 2 août 2024
2. Document d'arpentage
3. Plan d'aménagement
4. Avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat
5. Estimatif relatif aux travaux d'aménagement des cinq places de stationnement sur la parcelle AP n°471 ;
6. Délibération du Conseil Municipal de VALS-LES-BAINS
7. RIB de la Commune de VALS-LES-BAINS

\*\*\*

Fait à VALS-LES-BAINS, le (A compléter), en deux (2) exemplaires, dont un remis à chaque Partie,

Signature des Parties, précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour accord transactionnel et renonciation à tout recours »

Pour la Commune de VALS-LES-BAINS  
Représentée par son Maire en exercice,  
Monsieur Michel CEYSSON

Pour la Société THERMALE ET CLIMATIQUE DE  
VALS-LES-BAINS,  
Représentée par Monsieur Olivier CAMINALE,  
Président de la société

AR CONTROLE DE LEGALITE : 007-210703310-20250307-DEL2025002-DE  
en date du 07/03/2025 ; REFERENCE ACTE : DEL2025002