



DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU
RÉPUBLIQUE FRANCAISE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 25 JUIN 2025

DÉLIBÉRATION n° 2025-054 du 25 juin 2025

**OBJET : Parking 94/96 Grande rue – Protocole d'accord transactionnel SCI ARPAJON
GRANDE RUE – Approbation**

<p>Nombre de conseillers en exercice : 33</p> <p>Présents et représentés : 31</p> <p>Absent(s) excusé(s) : 2</p> <p>Date de la convocation : 19 juin 2025</p>	<p>L'An deux mille vingt-cinq le vingt-cinq juin, le Conseil Municipal de la Ville d'Arpajon dûment convoqué, s'est réuni à l'Espace Concorde en salle Rodin, sous la Présidence de Monsieur Christian BERAUD, Maire.</p> <p><u>ÉTAIENT PRÉSENTS :</u> M. BERAUD, M. FICHEUX, Mme KRIMI, M. CRUZILLAC, Mme BRAQUET, Mme ALMEIDA, Mme COMTE, M. FOURNIER, Mme TOHON, M. LE STER, Mme LEBEAULT, Mme DE CARVALHO, M. KERVRAN, M. LANSADE, M. EMMENECKER, M. GOURTAY, M. JARNOUX, Mme PREVIDI, Mme GAUTHIER, M. TWISHIME, Mme PERDEREAU, M. DANIEL, Mme COSSIC, M. PERDEREAU</p> <p><u>ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :</u> Mme TAUNAY par Mme BRAQUET, M. LEVALLET par M. BERAUD, Mme JANIN par M. FICHEUX, Mme TALLEC par Mme ALMEIDA, M. FERRIE par M. FOURNIER, Mme BEAUDEQUIN par Mme GAUTHIER, M. DAVRIU-PHILIPPI par Mme PERDEREAU,</p> <p><u>ÉTAIENT ABSENTES EXCUSÉES :</u> Mme PERRON, Mme BLANC</p>
---	--

Mr Gabriel CRUZILLAC est nommé Secrétaire de séance, conformément à l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DÉLIBÉRATION n°2025-054 du 25 juin 2025

OBJET : Parking 94/96 Grande rue – Protocole d'accord transactionnel SCI ARPAJON GRANDE RUE – Approbation

La SCI ARPAJON GRANDE RUE a fait réaliser un ensemble immobilier à usage d'habitation composé de 73 logements collectifs sur un ensemble de parcelles situées 94/96 Grande rue à Arpajon (91290).

Ce programme immobilier est réparti en trois bâtiments, comprenant deux niveaux de sous-sol à usage de stationnement.

Par acte signé en date du 29 juin 2021, le Promoteur a vendu à la Ville au sein de l'ensemble immobilier précité les biens suivants (ci-après désignés les « Biens ») :

- Au 1^{er} sous-sol :
 - ✓ 73 places de stationnement dont 5 PMR
 - ✓ 1 local technique
- Au 2^{ème} sous-sol :
 - ✓ 75 places de stationnement dont 4 PMR
- 1 local technique et 1 aire deux-roues composée de 4 places de stationnement
- Deux ascenseurs desservant le rez-de-chaussée et les 2 niveaux de sous-sol.

Soit un total de 152 places de stationnement dont 4 places pour deux roues.

Aux termes de l'acte de vente, le Promoteur s'était engagé à livrer les Biens au plus tard le 30 juin 2022, sauf survenance de causes légitimes de report du délai de livraison.

Dans le cadre de la réalisation du programme, le lot Gros Œuvre – Maçonnerie a été confié à la société HABILIS. En cours de chantier, des fissures importantes sont apparues sur le dallage du 2^e sous-sol, ce qui a conduit la société en charge du lot Cuvelage à refuser le support. La société HABILIS a alors quitté le chantier.

Le Promoteur a dû saisir le Président du Tribunal Judiciaire d'Evry aux fins de désignation d'un expert judiciaire chargé d'examiner les dommages affectant le dallage du 2^{ème} niveau de sous-sol, d'en déterminer l'origine et les causes, et de donner son avis sur les imputabilités et sur les travaux nécessaires pour y remédier.

L'expert a déposé son rapport le 15 mars 2024, après avoir notamment conclu que :

Origines et causes des désordres

Il ressort de l'ensemble des constats effectués, des investigations réalisées (tant celle initialement par ETANDEX, que celle durant les opérations d'expertise par ESIRIS), et des pièces techniques communiquées par les parties :

- ~ Que le niveau N-2 de la construction se trouve en son état inachevé, comportant une malfaçon d'exécution de la nappe supérieure d'armatures (positionnée trop en profondeur). Ce qui le rend inapte à la réception d'un cuvelage au sens du DTU 14.1 (Par référence aux niveaux de cuvelage désignés dans le plan d'exécution).

Par courrier en date du 10 septembre 2024, la Ville a écrit au Promoteur pour faire valoir le préjudice financier et moral subi du fait du retard important de livraison des Biens.

À la suite de discussions, les parties sont parvenues à un accord transactionnel, dont les termes sont les suivants :

- versement d'un dédommagement de 120 000 euros par la SCI ARPAJON GRANDE RUE à la Ville d'Arpajon ;
- mise en place par le promoteur d'une enveloppe de 25 000 euros, destinée à couvrir pendant une période de deux ans à compter de la livraison de l'ouvrage, sur justificatifs fournis par la ville d'Arpajon, les frais de garantie des équipements livrés,
- La fourniture et la pose d'une sonde CO.NO par le promoteur destiné à optimiser le fonctionnement de l'extraction d'air du parking.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver les termes du protocole transactionnel entre la Ville d'Arpajon et la société SCI ARPAJON GRANDE RUE,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit protocole et tous les actes y afférents.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) du 29 juin 2021,

VU l'avis de la Commission Projet de ville du 03 juin 2025,

VU le projet du protocole transactionnel,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE les termes du protocole d'accord transactionnel intervenu avec la SCI ARPAJON GRANDE RUE, relatif au parking situé 94/96 Grande Rue à Arpajon.

AUTORISE le Maire à signer ledit protocole ainsi que tout document se rapportant à ce dossier et à engager toutes les démarches relatives à ce dossier.

DECIDE que les recettes inhérentes à l'exécution du protocole transactionnel seront imputées sur le budget de l'exercice correspondant.

Adoptée à l'unanimité

Le maire, certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du CGCT et informe qu'elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la transmission au contrôle de légalité et de sa publication. La juridiction administrative peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : www.telerecours.fr.
Le Maire,
Christian BERAUD.

Fait et délibéré en séance publique
les jour, mois et an susdits
Le Maire,

Christian BERAUD.

Accusé de réception en préfecture
091-219100211-20250625-2025054-DE
Reçu le 30/06/2025