



VILLE DE PARMAIN (95620)
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 FÉVRIER 2024

N° 2024/05

Date de convocation
23/02/2024

*L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf février, à 19 heures 15, le Conseil Municipal de la Ville de PARMAIN, légalement convoqué, s'est réuni salle Louis Lemaire, en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Loïc TAILLANTER**, maire de Parmain.*

Nombre de conseillers
En exercice : 29
Présents : 21
Pouvoirs : 7
Votants : 28

PRÉSENTS :

Antoine SANTERO, Nadine CALVES, François KISLING, Alain PRISSETTE, Sylvie LABUSSIÈRE, Philippe TOUZALIN, Martine DESRY, Renée BOU ANICH, Evelyne DURET, Michel ARMAND, Naïma NAÏT-SEGHIR, Patrick LECHAT, Amélie SANTERO, Béatrice BELABBAS, Alexis PENPENIC, Michel DAMERVAL, Frédéric FÉZARD, Didier PONNET, Sébastien GUÉRINEAU, Solange FAUCOMPRESZ.

ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :

Valérie MICHEL donne pouvoir à Antoine SANTERO, Philippe DESRY donne pouvoir à Martine DESRY, Louis FEINSOHN donne pouvoir à Alain PRISSETTE, Jean-Luc JOLIT donne pouvoir à Nadine CALVES, Bernard PIERRON donne pouvoir à Loïc TAILLANTER, Dominique MOURGET donne pouvoir à Frédéric FÉZARD, Emilie PORTIER donne pouvoir à Didier PONNET.

ABSENTE EXCUSÉE : Caroline CHAZAL-MATHIEU

Renée BOU ANICH a été désignée secrétaire de séance.

OBJET : Protocole d'accord entre la commune de Parmain et l'Association Syndicale Libre, Syndicat des Propriétaires du Parc de Parmain concernant le bien sis 7 bis rue Raymond Poincaré

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code civil et notamment son article 2044 et suivants,

VU la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social dite loi « Duflot » sur le logement social,

VU la délibération n° 2017/36 en date du 30 juin 2017, par laquelle le conseil municipal de la commune de Parmain a approuvé l'acquisition auprès du département des Hauts- de-Seine de la parcelle cadastrée section AB n°48 située 7 bis, rue Raymond- Poincaré à (95620) Parmain dans le cadre d'un projet de création d'une maison de santé et de logements à caractère social pour un montant global de 999 650 €,

VU que le 22 février 2017, la commune de Parmain a déposé une demande de permis de construire valant division n° PC 095 480 17 0 1002 en vue de la construction d'un bâtiment à usage de maison de santé et du changement de destination d'un bâtiment existant en cabinet de kinésithérapie et la construction de 16 places de stationnement (le « Projet »),

VU l'arrêté n° PC 095 480 17 0 1002 en date du 20 juin 2017, Monsieur le Maire de Parmain a délivré le permis de construire valant division sollicité et l'a assorti de diverses prescriptions (le « Permis de Construire »),



VU l'avis d'appel public à la concurrence publié le 13 octobre 2017 au Bulletin officiel des annonces des marchés publics, la commune de Parmain a évoqué un marché d'appel d'offres concernant la construction d'une maison de santé destinée à 9 professionnels de santé et se décomposant en un bâtiment neuf pour quatre médecins et une infirmière et un bâtiment réhabilité pour quatre kinésithérapeutes (ci-après, ensemble, la « Maison de Santé »),

VU le courrier en date du 13 novembre 2017, par lequel l'ASL a informé le Maire de Parmain que la parcelle section AB n°48 est comprise dans l'assiette de l'ASL et que le projet projeté méconnaissait les statuts de l'ASL stipulant en son Article 20 qu'« *il est rappelé que le « Parc de Parmain » est destiné à être habité bourgeoisement. L'exercice de professions libérales, artisanales, commerciales, de stockage, ainsi que la domiciliation de toutes sociétés générant des mouvements de clientèle ou de livraison ne sont pas autorisés. Tout affichage publicitaire est interdit, ainsi que toutes installations d'émetteurs téléphoniques ou d'antennes autres qu'individuelles.* »,

VU le courrier en date du 15 novembre 2017, par lequel le Maire de Parmain a contesté cette analyse,

VU le courrier en date du 27 novembre 2017, par lequel l'ASL a notamment rappelé que la parcelle cadastrée section AB n° 48 est incluse dans le plan annexé aux statuts de l'ASL conformément au préambule desdits statuts et que la subdivision en plusieurs unités foncières des parcelles soumises au régime de l'ASL n'a pas pour effet de modifier le plan annexé aux statuts de l'ASL,

VU le courrier en date du 19 janvier 2018, par lequel le Notaire de la Commune de Parmain a sollicité la communication de pièces venant rapporter la preuve de l'opposabilité des statuts et du cahier des charges,

VU le courrier en date du 7 février 2018, par lequel l'ASL a rappelé que « *le 20 septembre 1925, les propriétaires du Parc de Parmain se sont réunis et qu'ils ont décidé de se constituer en syndicat sous la forme d'une association syndicale libre et d'adopter les conditions particulières en date du 4 mai 1898 de la vicomtesse d'Oyron comme le cahier des charges du syndicat nouvellement créé. Ce cahier des charges, comme d'ailleurs l'article 14 des statuts de 1925, stipulent que « si un propriétaire fait des travaux extraordinaires tels que : constructions de bâtiments, charrois de terre ou tout autre, qui ne soit pas celui de l'habitation bourgeoise ordinaire et si ces travaux dégradent les chemins, il supporterait seul les frais de réparations du dommage qu'il aurait causé.* ». Ce cahier des charges s'applique à l'ensemble des propriétaires du Parc de Parmain, cf l'annexe déterminant de l'assiette foncière des parcelles cadastrales de l'ASL, à l'exception des parcelles dites Champs Fleur d'une superficie de 22 549 m2 qui sont soumises au cahier des charges adopté le 22 octobre 1925 déjà transmis par mon courrier en date du 13 novembre 2017. Ainsi, chaque parcelle du Parc de Parmain est soumise aux statuts, aux conditions particulières en date du 4 mai 1898 de la vicomtesse d'Oyron adoptées comme le cahier des charges du syndicat nouvellement créé, à l'exception des parcelles dites Champs Fleur d'une superficie de 22 549 m2 qui sont soumises au cahier des charges en date du 22 octobre 1925 (...), ainsi qu'aux servitudes de droit privé retranscrites dans chaque acte depuis la fin du 19ème siècle. Les statuts ont été mis à jour en 1943 et en 2015 (...). Ainsi, depuis le 20 septembre 1925, les propriétaires successifs de la parcelle AB48 ont toujours été convoqués aux assemblées générales du Syndicat et aucun n'a contesté son appartenance à l'ASL. Cette parcelle, qui n'est pas située dans l'assiette des parcelles dites Champs Fleur, est donc soumise aux statuts de l'ASL, aux conditions particulières en date du 4 mai 1898 de la vicomtesse d'Oyron adoptées comme le cahier des charges du syndicat nouvellement créé et aux servitudes de droit privé retranscrites dans son acte. »

CONSIDÉRANT que dans le cadre de la mise en œuvre de l'objectif de 25 % minimum de logements sociaux pour 2025 tel que le prévoit la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social dite loi « Duflot » sur le logement social, la Commune de Parmain a étudié l'opportunité de transformer la maison existante sur la parcelle AB 48- et non concernée par le projet de Maison Médicale (le « Pavillon Bourgeois ») - en logements collectifs sociaux,

CONSIDÉRANT que les Parties se sont rapprochées pour mettre un terme définitif à leur différend,

CONSIDÉRANT qu'une convention a, ainsi, été conclue entre les Parties, le 20 juillet 2018,

CONSIDÉRANT que par le présent protocole, les Parties ont décidé de confirmer leur volonté de mettre un terme définitif à leur différend par la conclusion du présent protocole d'accord formalisant leurs concessions réciproques dans les conditions des articles 2044 et suivants du Code Civil,
Le protocole ci-annexé reprend les termes du protocole du 20 juillet 2018, qu'il confirme et étend la possibilité d'accueillir dans la maison dite « bourgeoise » les professions libérales du secteur médical et paramédical,

CONSIDÉRANT que Monsieur Loïc TAILLANTER représente la commune propriétaire de la parcelle AB 48,

CONSIDÉRANT que Madame Naïma NAÏT-SEGHIR, Messieurs Michel DAMERVAL et Frédérick FÉZARD sont copropriétaires au sein du Parc de Parmain, et qu'à ce titre, ils ne peuvent pas prendre part au vote,

Sur exposé de M. le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

À LA MAJORITÉ, 23 voix pour, 1 abstention

- **APPROUVE** le protocole d'accord entre la commune de Parmain et l'Association Syndicale Libre, Syndicat des Propriétaires du Parc de Parmain fixant les engagements et les concessions pour chacune des parties conformément à l'article 2 du protocole ci-annexé.
- **AUTORISE** M. le Maire ou son représentant à signer ce protocole ainsi que tous les documents s'y afférents.

« Le présent acte peut être contesté dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, et de sa transmission au Préfet, en adressant un recours administratif préalable à son auteur et/ou un recours hiérarchique au Préfet du Val d'Oise à Cergy. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet. Il peut également être contesté simultanément au recours administratif ou dans un délai de 2 mois à compter la décision implicite de rejet par une requête au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. La requête en annulation introduite devant le Tribunal peut être assortie d'une demande de suspension de l'exécution du présent acte ».



Loïc TAILLANTER,



Maire de PARMAIN

**Vice-Président de la Communauté de Communes
de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts**

Envoyé en préfecture le 07/03/2024

Reçu en préfecture le 07/03/2024

Publié le 07/03/2024



ID : 095-219504800-20240229-DEL202405-DE



Direction générale des services



Protocole d'accord

Entre d'une part :

LA COMMUNE DE PARMAIN,

Dont le siège social se trouve à l'Hôtel de ville sis place Georges- Clemenceau – 95 620 PARMAIN, prise en la personne de son Maire en exercice, autorisé à signer le présent protocole par une délibération du Conseil municipal en date du 29 février 2024,

Dénommée ci-après « la Commune » ou « La Commune de Parmain »,

Et d'autre part :

L'Association Syndicale Libre, Syndicat des propriétaires du Parc de Parmain,

Dont le siège social se trouve à la Mairie de Parmain – 95620 PARMAIN, prise en la personne de son Président en exercice, François ROCHICCIOLI dûment habilité à cet effet et autorisé à signer le présent protocole par une décision du bureau en date du JJ/MM/2024 et par une délibération de l'Assemblée Générale de l'Association syndicale Libre en date du JJ/MM/2024,

Dénommée ci-après « l'ASL » ou « l'Association »

Ensemble, dénommées « les parties »





Il est rappelé en préambule :

Par une délibération n° 2017/36 en date du 30 juin 2017, le conseil municipal de la commune de Parmain a approuvé l'acquisition auprès du département des Hauts- de-Seine de la parcelle cadastrée section AB n°48, située 7 bis, rue Raymond Poincaré à Parmain (95620) dans le cadre d'un projet de création d'une maison de santé et de logements à caractère social pour un montant global de 999 650 €.

Le 22 février 2017, la commune de Parmain a déposé une demande de permis de construire valant division n° PC 095 480 17 0 1002 en vue de la construction d'un bâtiment à usage de maison de santé et du changement de destination d'un bâtiment existant en cabinet de kinésithérapie et la construction de 16 places de stationnement (le « Projet »).

Par un arrêté n° PC 095 480 17 0 1002 en date du 20 juin 2017, Monsieur le Maire de Parmain a délivré le permis de construire, valant division, sollicité et l'a assorti de diverses prescriptions (le « Permis de Construire »).

Par un courrier en date du 13 novembre 2017, l'ASL a informé le Maire de Parmain que le projet projeté, sis sur une parcelle comprise dans l'assiette de l'ASL, méconnaissait les statuts de l'ASL stipulant en son Article 20 *« que le « Parc de Parmain » est destiné à être habité bourgeoisement. L'exercice de professions libérales, artisanales, commerciales, de stockage, ainsi que la domiciliation de toutes sociétés générant des mouvements de clientèle ou de livraison ne sont pas autorisés. Tout affichage publicitaire est interdit, ainsi que toutes installations d'émetteurs téléphoniques ou d'antennes autres qu'individuelles. »*.

Les Parties se sont rapprochées pour mettre un terme définitif à leur différend.

Une convention a, ainsi, été conclue entre les Parties, le 20 juillet 2018. Convention en vigueur aujourd'hui.

Par le présent protocole, les Parties ont décidé de confirmer leur volonté de mettre un terme définitif à leur différend par la conclusion du présent protocole d'accord formalisant leurs concessions réciproques dans les conditions des articles 2044 et suivants du Code Civil.



CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Objet

Le présent protocole a pour objet, à travers des concessions réciproques des deux parties, de mettre un terme définitif au différend sus-rappelé qui oppose l'ASL et la commune de Parmain, s'agissant de la parcelle AB 48.

Il vaut résiliation du protocole conclu le 20 juillet 2018, auquel il se substitue.

ARTICLE 2 – Engagements et concessions des Parties

Article 2.1. Engagements et concessions de la Commune

2.1.1. La commune de Parmain prolonge son projet de Maison de Santé sur la parcelle section AB n° 48, par l'installation de professionnels médicaux et paramédicaux dans la maison dite « bourgeoise »

La Commune de Parmain s'engage à insérer une clause au sein des contrats à intervenir avec les professionnels de santé utilisateurs de la Maison de Santé prévoyant une obligation stricte de veiller à ce que les professionnels de santé, le personnel et la clientèle de la Maison de Santé ne stationnent pas sur la voie privée de l'ASL en dehors des emplacements contigus à la parcelle AB 48.

2.1.2 En cas de cession de la Maison de Santé ou des droits réels de jouissance à un tiers, la Commune de Parmain se porte fort du tiers en promettant d'imposer les concessions du présent protocole transactionnel au tiers acquéreur ou bénéficiaire des droits de jouissance. L'ASL rappelle qu'en application de l'article 1204 du code civil « Le promettant est libéré de toute obligation si le tiers accomplit le fait promis. Dans le cas contraire, il peut être condamné à des dommages et intérêts ».

Article 2.2. Engagements et concessions de l'ASL

En contrepartie des concessions de la Commune de Parmain, l'ASL accepte de manière définitive et irrévocable que soit dérogé à l'article 20 des statuts de l'ASL afin d'autoriser l'installation de professionnels de santé, médicaux et paramédicaux au sein de l'ensemble des constructions de la parcelle section AB n°48.

L'ASL renonce à faire obstacle, soit directement, soit indirectement, à la réalisation du Projet de maison médicale de la Commune de Parmain et, notamment, renonce à toute demande, réclamation, recours gracieux ou action judiciaire à l'encontre de la Commune de Parmain, et relatif à la réalisation du Projet ou à l'encontre de toute autorisation d'urbanisme nécessaire pour la réalisation du projet.

L'ASL renonce à toute autre demande liée à la réalisation du projet tendant notamment à la démolition de la Maison de Santé et/ou la réparation d'un éventuel préjudice subi du fait de son édification et de son exploitation.

En cas de changement d'usage de la maison de santé en habitation, celle-ci ne pourrait être composée de plusieurs logements que dans les conditions du cahier des charges du lotissement.

ARTICLE 3 – Déclarations des parties

Les Parties déclarent et reconnaissent que leur consentement à la présente transaction est libre et éclairé, qu'elles ont disposé des informations et du temps nécessaires pour apprécier l'étendue de leurs engagements et les concessions réciproques qu'elles se sont consenties.



Chacune des Parties déclare en ce qui la concerne qu'elle a la pleine capacité pour conclure le présent protocole, exécuter les obligations qui sont les siennes aux termes de l'accord transactionnel et bénéficier des droits qui y sont stipulés.

Sous réserve de la parfaite exécution des dispositions qui précèdent et comme conséquence du présent protocole, les Parties se reconnaissent libérées l'une envers l'autre, tous comptes se trouvant définitivement réglés et apurés entre elles pour toute cause que ce soit ayant trait aux faits exposés aux termes du présent protocole.

Chacune des Parties s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve le présent protocole établi conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

ARTICLE 4 – Renonciation définitive

Dans l'intention des Parties, l'exposé préalable a un caractère explicatif et non limitatif, le but du présent protocole étant de mettre fin de manière définitive à toute contestation passée, présente ou future sur les droits et obligations des Parties se rapportant à l'objet du présent protocole.

Par conséquent, le présent protocole ne constitue pas pour chacune des Parties une quelconque reconnaissance des droits et obligations de l'autre Partie, ni de la réalité ou de la validité des arguments et des préjudices invoqués par l'autre Partie dans le cadre des différends.

Le présent protocole est expressément soumis aux dispositions du Titre XV (articles 2044 et suivants) du Code civil. Les parties reconnaissent, en particulier, avoir pris connaissance de l'article 2052 du Code civil qui dispose que « *la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

En conséquence de ce qui précède, et sous réserve de la parfaite exécution des présentes, chacune des Parties renonce irrévocablement et définitivement à toutes demande, instance, action, réclamation, voie d'exécution, présente ou à venir à l'encontre de l'une et/ou l'autre des Parties ayant, directement ou indirectement, pour cause, conséquence ou objet la réalisation de la Maison de Santé.

Sous réserve de la parfaite exécution des concessions et engagements réciproques des Parties stipulés à l'Article 2, le présent protocole d'accord règle entre les Parties définitivement et sans exception tout litige né ou à naître ayant la Maison de Santé pour cause, conséquence ou objet.

ARTICLE 5 – Indivisibilité

Le présent protocole constitue un tout indivisible de telle sorte que nul ne pourra se prévaloir d'une stipulation isolée et l'opposer à d'autres indépendamment du tout. Dans l'hypothèse où l'une des Parties ne respecterait pas ses engagements au titre du présent protocole, l'autre Partie pourra, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'acté de réception demeurée infructueuse pendant quinze (15) jours calendaires, reprendre son entière liberté.

ARTICLE 6 – Divers

Le présent document n'a de valeur que s'il est régularisé par toutes les parties. A défaut d'une signature par toutes les Parties, chaque Partie déclare irrévocablement considérer le présent document comme confidentiel et s'interdit irrévocablement de le produire en justice, de le



communiquer dans toutes circonstances, même hors procédure judiciaire ou administrative, même d'en faire état.

Dans l'hypothèse où l'une des stipulations de l'Accord serait déclarée nulle par l'effet de la Loi ou par une juridiction statuant en dernier ressort, la nullité ne saurait entraver sa validité, sous réserve que ladite clause ne soit pas déterminante. En pareil cas, les Parties substitueront, dans la mesure du possible, à cette stipulation nulle une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

Le protocole engagera non seulement les Parties mais également toute société, personne morale, entité (ou tout groupement) qui leur serait substituée par un moyen ou procédé quelconque (comprenant notamment : cession, fusion, scission, apport partiel ou total d'actifs, restructuration, dissolution ou liquidation).

Pour l'exécution du présent protocole, les Parties font élection de domicile en leur adresse respective indiquée en tête des présentes.

Chacune des Parties reconnaît et accepte expressément qu'elle pourra recourir à une mesure d'injonction, d'astreinte ou d'exécution forcée en cas de menace de manquement, ou de manquement par l'une des Parties, à l'une quelconque des obligations décrites ci-dessus.

Dans le cas où le recours à une mesure d'injonction, d'astreinte ou d'exécution forcée ne serait plus ouvert, ou utile, à la Partie non-défaillante, cette Partie peut demander des dommages et intérêts sur le fondement des articles 1231 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 7 – Entrée en vigueur

Le présent protocole entre en vigueur à compter de sa signature par les deux parties et de sa transmission au contrôle de légalité.

ARTICLE 8 – Frais et Juridiction compétente

Chacune des Parties conserve à sa charge les coûts, frais et honoraires exposés par elle à l'occasion de la rédaction et de l'exécution du présent protocole.

Le présent protocole est régi par le droit français.

Tout différend lié à l'exécution, l'interprétation ou la validité du présent protocole sera soumis au Tribunal judiciaire de Pontoise.

Établie en deux exemplaires originaux, à Parmain,

Le JJ MMMM 2024

Le JJ MMMM 2024

François ROCHICCIOLI



Loïc TAILLANTER,

Le Président de l'ASL du Parc de Parmain

**Maire de Parmain,
Vice-président de la Communauté de Communes
de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts**

Liste des annexes : cahier des charges de l'ASL

