Département de l'Essonne
Arrondissement d'Evry
Canton Yerres-Brunoy

Nombre de membres composant
Le Conseil municipal 35
Membres en exercice 35
Présents à la séance 30

OBJET :

Approbation du protocole d'accord transactionnel entre la commune de Yerres et la société ECOXIA concernant le terrain sis 43 rue Royale (parcelle cadastrée section AI n°528)

COMMUNE DE YERRES

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Séance ordinaire du 05 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le cinq juin, le Conseil municipal de Yerres légalement convoqué le cinq juin deux mille vingt-six, s'est assemblé salle municipale Bernard Nusbaum, sous la présidence de M. Nicolas DUPONT-AIGNAN, Maire.

Etaient présents :
M. Nicolas DUPONT-AIGNAN (quitte la séance pour le point n° 29 et donne la présidence à Mme LAMOTH), Maire, M. Olivier CLODONG (présent en séance à 19h58, à partir du point n° 14 et quitte la séance pour les points n° 21, 24 et 29), Mme Gaëlle BOUGEROL, M. Didier LE COZ, Mme Jocelyne FALCONNIER, M. Denis ADAM, Mme Carole PELLISSON, M. Jean Paul REGEASSE, M. Maxence MAHEN, Mme Anne-Sophie ROSSIGNOL, Adjoints au Maire, Mme Nicole LAMOTH, M. Jean-Claude LE ROUX, Mme Laëtitia DOROT, M. Rémy PETIT, Mme Michèle GUTTIN, M. Christian SOLLE, Mme Corinne LE GLOUX, M. Charly MARIAUZOULS, M. Romain TRICOT, Mme Diane ORLIAC, M. Serge LUGUET, Mme Viviane HENNEQUIN, M. Henri BORIE, Mme Emilie SPONVILLE, Mme Marie-Pierre DESPRES, M. Jean TUPKOVIC, Mme Camille BONADONA, M. Jérémie LETORT, Mme Claudia DE CAMPOS, M. Bérenger CERNON, Conseillers municipaux.

Absents excusés et représentés :
M. Olivier CLODONG donne pouvoir à M. Nicolas DUPONT-AIGNAN, jusqu'au point n° 13 inclus
Mme Vannina ETTORI donne pouvoir à Mme Jocelyne FALCONNIER
Mme Huijuan LI donne pouvoir à Mme Corinne LE GLOUX
M. Christophe GAY donne pouvoir à M. Denis ADAM
Mme Myriam CASANOVA donne pouvoir à M. Jean TUPKOVIC
Mme Gwendoline LE BOUIL donne pouvoir à Mme Claudia DE CAMPOS

Secrétaire de séance : Mme Diane ORLIAC

Reçu en préfecture
le 22/06/2026
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20260605-lmc111676H1-DE

Publication le 09/06/2026

YERRES

CONSEIL MUNICIPAL DU 05 JUIN 2026

DELIBERATION N° 2026/06/090

OBJET : **Approbation du protocole d'accord transactionnel entre la commune de Yerres et la société ECOXIA concernant le terrain sis 43 rue Royale (parcelle cadastrée section AI n°528)**

Le Conseil municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales (CGCT),

CONSIDERANT que la commune de Yerres est propriétaire d'un terrain nu situé 43 rue Royale (parcelle cadastrée section AI n°528). En 2011, elle a autorisé la société ECOXIA, spécialisée dans la construction de maisons écologiques, à occuper ce terrain pour y construire une maison témoin à énergie positive. Cette occupation s'est faite dans le cadre de plusieurs conventions et baux successifs, dont le dernier, un bail civil signé en 2013 pour une durée de 8 ans, prévoyait des modalités spécifiques de sortie (acquisition du terrain ou de la maison par l'une ou l'autre des parties),

CONSIDERANT qu'en 2021, à l'issue du bail, la commune a demandé à ECOXIA de libérer les lieux. La société a alors saisi le Tribunal judiciaire d'Evry-Courcouronnes pour faire valoir ses droits, notamment l'exécution forcée d'une promesse d'achat du terrain. Par jugement du 25 avril 2024, le Tribunal a requalifié le bail civil en bail commercial et désigné un expert pour évaluer l'indemnité d'éviction,

CONSIDERANT que face à la complexité du litige et aux enjeux financiers pour les deux parties, la commune et ECOXIA ont engagé des négociations en vue d'un règlement amiable. Le protocole d'accord transactionnel propose une solution équilibrée pour mettre fin au différend.

Ses principales dispositions sont les suivantes :

- acquisition de la maison par la Commune : la Commune s'engage à acheter la maison construite par ECOXIA pour un montant total de 200 000 €, payable en deux fois (80 % à la signature de l'acte de vente en juin 2026, 20 % à la libération des lieux avant le 30 septembre 2026),
- renonciation à toute demande de loyers : la Commune renonce à réclamer des loyers pour la période postérieure au 27 juin 2022,
- prise en charge des frais d'expertise judiciaire : la Commune s'engage à régler les frais d'expertise, estimés à 5 000 €,
- désistement de la procédure judiciaire : ECOXIA s'engage à se désister de la procédure en cours devant le Tribunal judiciaire d'Evry-Courcouronnes,
- libération des lieux : ECOXIA s'engage à libérer les lieux au plus tard le 30 septembre 2026,

CONSIDERANT que cet accord permet à la Commune :

- d'éviter un contentieux long et coûteux : le litige aurait pu se prolonger avec des frais supplémentaires (indemnités d'éviction, frais de justice, etc.) ;

- d’acquérir un bien immobilier : la maison témoin, construite selon des normes écologiques, pourra être utilisée pour des projets municipaux (logement social, espace associatif, etc.) ;
- de soutenir une entreprise locale innovante : ECOXIA, bien que confrontée à des difficultés économiques, a développé un savoir-faire en matière de construction écologique, en phase avec les objectifs de transition énergétique de la Commune,

APRES en avoir délibéré,

VU l'avis de la Commission Finances et Affaires générales,

A l'unanimité (3 abstentions : C.DE CAMPOS + pouvoir, B.CERNON),

APPROUVE le protocole d’accord transactionnel entre la commune de Yerres et la société ECOXIA, tel que présenté en annexe,

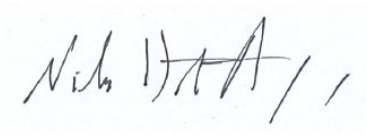
AUTORISE le Maire à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cet accord, y compris l’acte de vente de la maison.

FAIT et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Signé électroniquement par
Nicolas DUPONT-AIGNAN





Le 22 juin 2026
Nicolas DUPONT-AIGNAN

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE :

La commune de YERRES
Dûment représentée par son maire en exercice (Annexe n°1)
Hôtel de Ville, 60 rue Charles de Gaulle
91330 YERRES

D'une part

Et :

La société ECOXIA
SAS au capital de 95.560 euros, inscrite au RCS d'Evry sous le n°530 702 794 dont le siège social est situé au 43 rue Royale à YERRES (91330)
Prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

D'autre part

Reçu en préfecture
le 22/06/2026
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20260605-lmc111676H1-DE

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ :

I.1.

La commune de YERRES est propriétaire d'un terrain nu, cadastré section AI n°528, sis 43 rue Royale sur son territoire.

I.2.

Par une convention signée le 25 mars 2011, elle a autorisé la société ECOXIA, spécialisée dans la construction de bâtiments écologiques, à occuper cette parcelle afin d'y entreprendre la construction d'une maison témoin à construction modulaire et à énergie positive, à compter du 1er juin 2011, pour une durée de six mois renouvelable une fois pour 6 mois complémentaires, en contrepartie d'une redevance de 200 euros / mois.

Par un avenant en date du 25 mai 2012, l'occupation des lieux a été autorisée pour une durée de 12 mois à compter du 1er juin 2012, pour une durée renouvelable une fois.

I.3.

Par un courrier en date du 10 juin 2013 et afin de permettre la poursuite de son projet de construction, le maire de la Ville a transmis au preneur un projet de bail civil pour la location du terrain.

Ce courrier précisait *« qu'en raison du projet de division dudit terrain »,* la superficie de la parcelle serait réduite mais que cette modification n'impactait en rien la construction et répondait seulement à un besoin de la commune :

> *« Je vous informe qu'en raison d'un projet de division dudit terrain par la commune, la superficie qui vous est louée est désormais de 656m² environ. Cette modification n'impacte en rien votre construction et répond à un besoin de la commune »*.

Le 27 juin 2013, un bail civil de location d'un terrain nu a ainsi été signé entre la commune et la société ECOXIA pour une durée de 8 ans *« pour lui permettre de construire une maison témoin à construction modulaire et énergie positive »,* pour un loyer mensuel de 200 euros.

A l'issue de la convention, il était prévu la faculté pour :

- soit la société ECOXIA d'acquérir le terrain à un prix supérieur à au moins 20% de la valeur fixée par les Domaines,
- soit pour la commune d'acquérir la maison à un prix inférieur à au moins 20% de la valeur fixée par les Domaines.

I.4.

Par la suite et par un courrier en date du 13 avril 2021, la commune de YERRES a informé la société ECOXIA de la fin de son bail civil à compter du 28 juin 2021, date à laquelle les lieux devaient être libérés.

Reçu en préfecture
le 22/06/2026
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20260605-lmc111676H1-DE

Par un courrier en réponse en date du 15 avril 2021, la société ECOXIA a sollicité une rencontre afin de trouver une solution alternative à son départ des lieux, étant précisé le caractère fragile et innovant de sa structure.

Par un courrier en date du 5 mai 2021, la commune de Yerres a rappelé à la société les efforts déjà consentis par la collectivité et le temps long (10 ans) qui lui a été laissé pour lui permettre de mener à bien son projet innovant.

Elle a ainsi renouvelé sa demande de quitter les lieux à la date prévue.

Elle a cependant accepté de recevoir le représentant de la société ECOXIA en réunion le 21 mai suivant.

I.5.

Le 9 juin 2021, afin de tenir compte de la crise sanitaire due à la pandémie de covid-19, la commune de YERRES a finalement accepté de consentir une prolongation du bail et a soumis à la société preneuse un projet d'avenant prévoyant :

- une occupation du terrain du 29 juin 2021 au 31 décembre 2021,
- la poursuite de son activité économique par la société ECOXIA sur le terrain tout en assurant la recherche active d'un autre lieu pour l'implantation de son siège social,
- la libération des lieux au 31 décembre 2021, sans aucune contrepartie financière, même si la société ECOXIA venait à ne pas trouver de nouveau lieu d'implantation pour son siège social,
- une absence d'indemnité si la société ECOXIA décidait de maintenir la maison témoin sur le terrain.

La société ECOXIA n'a pas donné suite à cette proposition.

I.6.

Par une assignation délivrée le 5 août 2021 à la commune de YERRES, la société ECOXIA a demandé au Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES de :

Reçu en préfecture
le 22/06/2026
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20260605-lmc111676H1-DE

Il est demandé au Tribunal judiciaire d'Evry-Courcouronnes, à titre principal, de :

- **ORDONNER** l'exécution forcée en nature de la promesse d'achat par la commune de YERRES de la maison édifiée sur le terrain loué, stipulée à l'article 4 du contrat du 27 juin 2013 ;
- **CONDAMNER** la commune de YERRES à payer à ECOXIA la somme de 15.000 € à titre de dommages et intérêts ;

A titre subsidiaire, de :

- **REQUALIFIER** le bail civil du 27 juin 2013 en bail commercial soumis à l'application du statut des baux commerciaux ;
- **FIXER** en conséquence la prochaine échéance du bail commercial conclu le 27 juin 2013 au 27 juin 2022 ;
- **CONDAMNER** la commune de YERRES à payer à la société ECOXIA la somme de 15.000 € au titre de l'indemnité d'éviction ;
- **RAPPELER** que la société ECOXIA sera fondée à se maintenir dans les lieux tant que l'indemnité d'éviction ne lui aura pas été payée, moyennant le paiement d'une indemnité égale au montant du loyer contractuellement convenu, soit la somme mensuelle de 215, 85 € ;

A titre très subsidiaire, de :

- **CONDAMNER** la commune de YERRES à payer à la société ECOXIA une somme correspondant soit à la valeur de la maison, déduction faite de 20% en dessous de l'avis des Domaines, soit à la plus-value conférée au terrain du fait de l'édification de la maison témoin par la société ECOXIA ;
- **DESIGNER** tel expert qu'il lui plaira aux fins d'évaluer le montant de l'indemnité qui sera due à la société ECOXIA ;

Et en tout état de cause :

- **MAINTENIR** l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- **CONDAMNER** la Mairie de YERRES à payer à la société ECOXIA la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- **CONDAMNER** la Marie de YERRES aux entiers dépens ;

I.7

Par un jugement en date du 25 avril 2024, le Tribunal judiciaire d'EVRY a :

- débouté la société ECOXIA de sa demande en exécution forcée en nature de la promesse d'achat ;
- requalifié le contrat de bail civil de terrain nu en contrat de bail commercial avec effet du 27 juin 2013 au 27 juin 2022 ;
- désigné M. Cédric PITMAN en qualité d'expert judiciaire afin qu'il détermine le montant de l'indemnité d'éviction, apprécie si l'éviction entraînera la perte du fonds ou son transfert et détermine la valeur locative des biens loués.

I.8

Par rapport en date du 31 décembre 2025, l'Expert judiciaire a retenu une indemnité d'éviction (dans l'hypothèse du transfert du fonds) pour un montant total de 440 000 euros et une indemnité d'occupation à compter du 27 juin 2022 d'un montant de 2 570 € HT/HC/an.

I.9

Les parties se sont finalement rapprochées et ont accepté de faire chacune des concessions réciproques en vue de mettre un terme définitif et amiable à leurs différends dans les conditions et les modalités faisant l'objet du présent protocole librement consenti.

Reçu en préfecture
le 22/06/2026
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20260605-lmc111676H1-DE

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE LIMINAIRE

Les parties déclarent en tant que de besoin que les négociations qui ont présidées à la signature du présent protocole ont été, conformément aux dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, menées de bonne foi. Elles affirment que le présent protocole reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Les parties déclarent s'être mutuellement communiqué l'ensemble des informations dont chacune dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent protocole, et dont l'importance pourrait être déterminante de leur consentement.

Les parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du présent protocole. Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

ARTICLE 1 : OBJET

Les parties ont convenu de définir par la présente, de manière amiable et transactionnelle, sans aucune reconnaissance de responsabilité, le mode de règlement définitif du litige existant entre la société ECOXIA et la commune de YERRES, consécutif à l'implantation et à l'occupation par la société ECOXIA d'une maison sur le terrain appartenant à la Commune, sur la parcelle cadastrée section AI n°528, sis 43 rue Royale.

Les modalités dudit règlement sont définies par le présent protocole.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

L'ensemble des concessions ci-après exposé forme un tout indivisible.

2.2 Engagements de la commune de YERRES

La commune de YERRES s'engage de manière définitive et irrévocable à acheter à la société ECOXIA la maison située 43 rue Royale à YERRES pour la somme de 200 000 euros en son état actuel et sans garantie des vices apparents ou cachés, avec l'ensemble des systèmes qui lui sont associés (notamment panneaux solaires, centrale photovoltaïque, système de chauffage, VMC double flux), hors mobilier, poêle et container qui se trouve dans le jardin qui seront récupérés par ECOXIA.

Le paiement de cette somme interviendra selon les modalités suivantes par la comptabilité du Notaire rédacteur d'acte directement sur le compte bancaire de la société ECOXIA:

- un premier versement correspondant à 80 % de la somme (160 000 €) sera mis en œuvre lors de la signature de l'acte de vente, prévue à la fin du mois de juin 2026 ;
- un second versement correspondant à 20 % de la somme (40 000 €) sera mis en œuvre lors de la libération des lieux et de la remise des clés, au plus tard le 30 septembre 2026.

Reçu en préfecture
le 22/06/2026
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20260605-lmc111676H1-DE

En cas de retard de paiement, des **intérêts moratoires** seront dus de plein droit, calculés sur la base du taux de la Banque centrale européenne majoré de huit points.

La commune de YERRES s'engage en outre :

- à rembourser intégralement à la société ECOXIA le **prorata de la taxe foncière au titre de l'année 2026**, calculé sur la base de la taxe foncière 2025, lors de la vente par virement sur le compte bancaire de la société ECOXIA ;
- à faire son affaire personnelle de la maison et de son état, sans aucun recours contre la société ECOXIA
- à prendre en charge l'intégralité des **frais d'expertise judiciaire**, fixés à la somme de 5 000 €, la mise en paiement devant intervenir dans un délai de quinze jours à compter de la remise des clés, par virement sur le compte CARPA du conseil de la société ECOXIA ;
- à **renoncer à toute demande de loyers** jusqu'au départ effectif de la société ECOXIA, fixé au plus tard au 30 septembre 2026 ;
- à **renoncer à tout recours** à l'encontre de la société ECOXIA concernant l'état du bien (un état des lieux sera établi lors de la signature du présent protocole afin de figer l'état du bien).

2.3 Engagements de la société ECOXIA

La société ECOXIA déclare que le versement du prix de vente de 200.000 € en contrepartie du transfert de la propriété de la maison par la Commune de Yerres la remplira intégralement de ses droits et vaudra en tant que de besoin indemnité globale et forfaitaire, englobant toutes causes de préjudices confondues, la société ECOXIA faisant son affaire comptablement de l'affectation de cette indemnité

En contrepartie des engagements de la Commune, la société ECOXIA s'engage expressément à **se désister purement et simplement** de la procédure actuellement en cours devant le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES enregistrée sous le numéro 21/52759.

Ce désistement interviendra sans réserve dans un **délai de 15 jours** à compter du dernier versement des fonds sur le compte CARPA de son Conseil.

ECOXIA maintiendra les lieux assurés jusqu'à la remise des clefs.

La société s'engage également à **libérer les lieux** situés 43 rue Royale sur le territoire e la commune de YERRES au plus tard le **30 septembre 2026**.

La société ECOXIA déclare par ailleurs qu'elle **renonce irrévocablement à toute action, recours, réclamation ou demande**, de quelque nature que ce soit, relative directement ou indirectement à la maison située 43 rue Royale dans la commune de YERRES.

ARTICLE 3 : RENONCIATION À RECOURS

Reçu en préfecture
le 22/06/2026
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20260605-lmc111676H1-DE

Sous réserve de la bonne exécution des présentes et à compter de la signature du présent protocole, les parties renoncent mutuellement à tous recours, y compris à l'encontre de leurs assureurs, devant toute juridiction concernant le différend décrit en préambule du présent protocole et ses conséquences nées ou à naître, objet de la transaction.

En contrepartie de l'exécution des engagements souscrits dans le cadre du présent protocole, chacune des parties se déclarent intégralement remplie de ses droits et renonce de manière expresse et non équivoque à toute demande trouvant son origine de manière directe ou indirecte dans les conditions de formation, d'exécution et de cessation des relations contractuelles en vertu des conventions et baux les ayant liées et au titre de la maison construite en exécution de celui-ci.

Le présent protocole met ainsi fin définitivement et irrévocablement au litige visé à l'article 1 et met un terme définitif au contrat les ayant liés.

ARTICLE 4 : COMPÉTENCE DES SIGNATAIRES

Chaque Partie certifie que les signataires du présent protocole disposent de la pleine capacité ou ont régulièrement reçu mandat pour transiger dans le cadre du règlement du litige, objet de l'article 1 ci-dessus.

ARTICLE 5 : EFFET DE LA TRANSACTION

Sous réserve de sa parfaite exécution par chacune des parties, le présent protocole emporte transaction au sens des articles 2044 et suivants du code civil et de l'article L.423-1 du code des relations entre le public et l'Administration.

En application de l'article 2052 du code civil aux termes duquel « *La transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* », elle ne peut être attaquée pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion. Les parties renoncent expressément à se prévaloir des articles 2053 et 2054 du Code Civil dont les dispositions sont sans objet à l'égard de l'accord qu'elles ont négocié et conclu.

La présente a, entre les parties, force de chose jugée en dernier ressort et ne pourra, en outre, être attaquée pour cause d'erreur de droit ou de lésion.

Les parties déclarent enfin, chacune en ce qui la concerne, que leur consentement au présent accord est libre et traduit leur volonté éclairée.

ARTICLE 6 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent protocole entrera en vigueur à la date de la dernière signature.

Reçu en préfecture
le 22/06/2026
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20260605-lmc111676H1-DE

ARTICLE 7 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige relatif à l'interprétation ou l'exécution du présent protocole, le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES sera compétent.

Fait en deux exemplaires originaux.

Pour la société ECOXIA	Pour la commune de YERRES
Représentée par son Gérant	Représentée par son Maire en exercice
Le	Le
A	A
Signature (précédée de la mention manuscrite *« Lu et approuvé, bon pour transaction »)*	Signature (précédée de la mention manuscrite *« Lu et approuvé, bon pour transaction »)*



ANNEXES :

1) Délibération du conseil municipal en date du 5 juin 2026 habilitant Monsieur le Maire à conclure le présent protocole ;
2) RIB de la société ECOXIA
3) RIB du compte CARPA du Conseil de la société ECOXIA

Reçu en préfecture
le 22/06/2026
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20260605-lmc111676H1-DE

RELEVE D'IDENTITE BANCAIRE

Identifiant national de compte bancaire - RIB

[redacted]

Domiciliation
CIC COMBS LA VILLE

Identifiant international de compte bancaire

IBAN (International Bank Account Number)

[redacted]

BIC (Bank Identifier Code)

[redacted]

Domiciliation
CIC COMBS LA VILLE
9 PLACE DE LA FRESNAYE
77380 COMBS LA VILLE

01 64 13 40 68

Titulaire du compte (Account Owner)
ECOXIA
43 RUE ROYALE
91330 YERRES

Remettez ce relevé à tout autre organisme ayant besoin de connaître vos références bancaires pour la domiciliation de vos virements ou de prélèvements à votre compte. Vous éviterez ainsi des erreurs ou des retards d'exécution.

PARTIE RESERVEE AU DESTINATAIRE DU RELEVE

Reçu en préfecture
le 22/06/2026
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20260605-lmc111676H1-DE

CARPA Essonne

RELEVE D'IDENTITE BANCAIRE EUROS

Titulaire du compte / account holder

CARPA MANIEMENTS DE FONDS

SELARL EGIDE AVOCATSCÎMES
Avocats à la Cour

75 Rue de Paris
91400 ORSAY

Identification Internationale / International Recognition

BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS
80 boulevard Auguste Blanqui,
75204 PARIS CEDEX 13

[redacted]

[redacted]

Référence obligatoire (file number required) : [redacted]

Affaire (File) : SAS ECOXIA / COMMUNE DE YERRES

Reçu en préfecture
le 22/06/2026
Acte Exécutoire sous référence :
091-219106911-20260605-lmc111676H1-DE