Envoyé en préfecture le 21/11/2018
Reçu en préfecture le 21/11/2018
Affiché le
ID : 091-219102860-20181119-DEL_2018_0106-DE

VILLE DE Grigny

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

et des Décisions du Maire

Séance du Lundi 19 Novembre 2018

L'An deux mille dix-huit, le Lundi 19 Novembre, à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Grigny, légalement convoqué, s'est assemblé au Centre Culturel Sidney BECHET, sous la présidence de Monsieur Philippe RIO, Maire.

Étaient Présents : 24
P. RIO - D. ATIG - F. OGBI - Y. LE BRIAND – E. ETE - C. TAWAB KEBAY – P. TROADEC – A. ZERKAL - S. BELLAHMER – P. LOUISON – J. BORTOLI - C. VAZQUEZ – F. NDOMBELE – M. SOILIHI – Y. BOUKANTAR – M. AUBRY – C. RENKLICAY – G. BAGAVANE – T. DIAWARA - S. GHENAIM – L. CAMARA - S. GIBERT - S. GAUBIER - K. OUKBI

Absents Excusés Représentés : 7
S. LAATIRISS représenté par M. AUBRY – M. GAMIETTE représenté par Y. LE BRIAND – A. QAROUACH représenté par C. TAWAB KEBAY – Y. ITOUA représentée par Y. BOUKANTAR – C. MABANZA représentée par F. OGBI – L. HERGAUX représentée par D. ATIG – A. LAMOTHE représentée par K. OUKBI.

Absents : 4
C. M' PIANA – S. BENDIAB – D. DIARRA – G. BINOIS.

Délibération N° DEL – 2018 – 0106 : « Autorisation donnée au Maire de signer le protocole d'accord relatif au lot 81 ».

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut des immeubles bâtis en copropriété ;

Vu les articles 2044 et 2052 du code civil ;

Vu le 37ème modificatif du règlement de copropriété du syndicat des copropriétaires Grigny 2 en date du 19 juillet 1991, enregistré au bureau des hypothèques le 16 septembre 1991 (volume 1991P, n°6037)

Vu l'acte de propriété en date du 24 décembre 2002 ;

Vu les procès-verbaux d'assemblée générale du syndicat principal des copropriétaires de Grigny 2 du 20 janvier 2006 et du 28 avril 2006 et les résolutions respectives 47 et 9 ;

Envoyé en préfecture le 21/11/2018
Reçu en préfecture le 21/11/2018
Affiché le
ID : 091-219102860-20181119-DEL_2018_0106-DE

Vu la délibération n°DEL2014-0045 portant sur les délégations du Cons[illegible] plus spécifiquement le point n°16 autorisant le Maire d'intenter au nom de la commune les actions en justice, ou de défendre la commune dans les actions intentées contre elle et de désigner un avocat pour ce faire. Cette délégation s'applique dans tous les cas quels qu'ils soient, pour lesquels la Commune este en justice ;

Vu le Décret n°2016-1439 du 26 octobre 2016 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

Vu la convention entre partenaires publics prévue à l'article L741-1 du CCH signée le 19 avril 2017 ;

Vu le procès-verbal des décisions d'AJ Associés, prises le 25 janvier 2016 ;

Vu la procédure pendante à l'initiative de la ville portant sur la tierce opposition au jugement en date du 22 mai 2014 référencée RG n°14/08415 ;

Vu la procédure pendante portant sur la contestation de décisions prises aux termes du procès-verbal de prise de décisions en date du 12 septembre 2014 référencée RG n° 15/00315, relatif à l'approbation des comptes des exercices 2011 et 2012 ;

Vu la procédure pendante portant sur la contestation de décisions prises aux termes du procès-verbal de prise de décisions en date du 16 décembre 2015 référencée RG n°16/02434, relatif à l'approbation des comptes de l'exercice 2013 ;

Vu la procédure pendante portant sur la contestation de décisions prises aux termes du procès-verbal de prise de décisions en date du 25 janvier 2016 référencée RG n°16/03969, relatif à l'approbation des comptes de l'exercice 2014 ;

Vu la procédure portant sur l'opposition au commandement de payer l'arriéré de charges de copropriété référencée RG n°17/00455 ;

Considérant que le mode opératoire d'édification de la copropriété de Grigny 2 organisé par le promoteur aménageur et par le Notaire Huber projetait, dès 1969, un programme global de 8000 logements et des lots de commerce, le tout représentant in fine 5 000 000 de tantièmes. Ce mode d'édification prévoyait qu'au fur et à mesure des constructions, chaque groupe de bâtiments ou tranche édifiée se voyait affecté des tantièmes. Les droits à construire des tranches non encore édifiées étaient alors concentrés dans un lot transitoire, identifié dans le règlement de copropriété comme « *le droit de jouissance du terrain 101 du plan masse et sous-sol* ». En 1969, le lot 14 était le lot transitoire. Il s'est vu donc au fur et à mesure des constructions diminuer des tantièmes affectés aux lots construits. Le lot transitoire 14 est donc devenu au fil du temps le lot transitoire 81 établi par le 37ème modificatif du règlement de copropriété en 1991 ;

Considérant que le service des domaines avaient estimé le terrain nu dit de La Folie et que le conseil municipal a délibéré pour l'acquisition de ce même terrain, la ville a acquis le lot transitoire 81 en date du 24 décembre 2002 ;

Considérant qu'en 2005 la ville a saisi le syndic afin que soient votées trois résolutions solidaires visant au retrait du lot 81 de l'assiette de la copropriété, la fixation d'un régime de contribution financière et la validation de cession à titre gracieux des espaces devant être entretenus par la seule copropriété. Ces résolutions ont été votées aux assemblées générales du 20 janvier 2006 (résolution 47) et du 28 avril 2006 (résolution 9).
Alors que le promoteur-aménageur, en tant que propriétaire du lot transitoire 81 jusqu'à la cession à la ville de Grigny en 2002, n'a jamais contribué aux charges du syndicat principal malgré une

Envoyé en préfecture le 21/11/2018
Reçu en préfecture le 21/11/2018
Affiché le
ID : 091-219102860-20181119-DEL_2018_0106-DE

plan stratégique de désendettement de la copropriété en parallèle de la scission de la copropriété ;

Considérant que la situation liée au lot 81 est certes complexe et intrinsèquement lié au temps judiciaire, mais que compte-tenu des enjeux de désendettement du syndicat principal à court terme, un processus de sortie de crise a été proposé à l'Etat, celui-ci prévoyant, d'une part, de céder à l'EPFIF le terrain de la Folie et les lots de commerces du centre commercial Grigny 2, conformément aux dispositions de la convention ORCOD-IN (article 6-2) pour un montant de 7.358.000 euros et, d'autre part, sur le montant des cessions, d'octroyer une contribution financière exceptionnelle et transactionnelle d'un montant de 2,5 millions d'euros au syndicat principal dédiée exclusivement au désendettement du syndicat principal, prérequis indispensable à la scission et à la liquidation du syndicat principal ;

Considérant que l'Etat a validé ce processus de sortie proposé par la ville et qu'un accord partagé et équitable a été trouvé entre les parties,

Délibère, et,

Décide d'approuver le protocole d'accord relatif au lot 81, annexé à la présente délibération ;

Autorise Monsieur le Maire à signer le protocole d'accord relatif au lot 81 et tout autre acte jugé et indispensable relatif au protocole d'accord relatif lot 81 ;

Autorise Monsieur le Maire à procéder, à l'ensemble des diligences jugées utiles ou indispensables relatives au protocole d'accord relatif au lot 81.

Ainsi délibéré les, jours, mois et an susdits,

MAIRIE DE GRIGNY (Essonne)

Le Maire,

Philippe RIO

***Vote* : A l'Unanimité.**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié le : 21 NOV. 2018

Transmis au contrôle de légalité le : 21 NOV. 2018

Envoyé en préfecture le 21/11/2018
Reçu en préfecture le 21/11/2018
Affiché le
ID : 091-219102860-20181119-DEL_2018_0106-DE

jurisprudence de 1987 qui l'imposait, la ville de Grigny a contribué aux charges d'administration générale conformément à la résolution 47 de l'Assemblée générale du syndicat principal des copropriétaires du 20 janvier 2006, de façon rétroactive depuis la date d'acquisition du lot 81.
La ville a donc versé la somme de 1 251 281,87€ au titre des charges d'administration générale, cette somme couvrant la période depuis la date d'acquisition jusqu'à la sortie comptable du lot 81 arrêté par l'administrateur au 31/12/2015 ;

Considérant qu'en 2013, onze copropriétaires ont saisi la justice, sur la base du rapport n°4 d'AJAssociés, administrateur judiciaire depuis 2011 du syndicat principal des copropriétaires de Grigny 2, afin que soit annulée la clause du règlement de copropriété excluant de la contribution aux charges les terrains non bâtis et la résolution 47 votée lors de l'assemblée générale du syndicat principal de Grigny 2 ayant fixé une clé de répartition de charges pour le lot transitoire 81 ;

Considérant que le 22 mai 2014, le TGI d'Evry a rendu un jugement qui a annulé la résolution 47 votée lors de l'assemblée générale du syndicat principal des copropriétaires de Grigny 2 du 20 janvier 2006 ainsi que la clause du règlement de copropriété précisant que les terrains non bâtis ne contribuent pas aux charges. Le juge a autorisé le syndic, à sa demande, à régulariser les charges de façon rétroactive sur 10 ans ;

Considérant que la ville n'ayant pas été associée au débat judiciaire ayant abouti à la décision du 22 mai 2014 alors qu'elle est directement concernée par le jugement, la ville a engagé une procédure dite de tierce opposition, en septembre 2014, ré-ouvrant ainsi l'ensemble des débats sur la contribution des charges au titre du lot 81 dans un cadre contradictoire. La Ville a de surcroît engagé une action envers le notaire rédacteur de l'acte ainsi que le vendeur du lot 81 estimant ne pas avoir bénéficié d'une complète information sur la réalité du bien acheté ; elle a également assigné le syndic SAGIM, précédent syndic au titre de la gestion de cette situation.

Considérant que la Ville de Grigny conteste le jugement du 22 mai 2014 sur plusieurs moyens :

- l'application du jugement est contestée dès lors qu'une procédure de tierce opposition est en cours.
- le jugement est incomplet, le Tribunal aurait dû veiller à l'instauration d'une nouvelle grille de répartition des charges après annulation de celle relative à la non participation des lots non édifiés et à la résolution définissant la clé pour le lot 81 en janvier 2006 conformément à l'article 43, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1964.
- le Tribunal ne pouvait pas valider la rétroactivité de l'application du jugement au regard du droit positif mais aurait dû fixer une nouvelle règle applicable à compter de la date du jugement ;

Considérant que pour préserver les intérêts de la ville, celle-ci a engagé plusieurs procédures à l'encontre du syndicat principal des copropriétaires de Grigny 2 complémentaires à la tierce opposition :

- recours sur les comptes approuvés par AJ Associés sur les exercices comptables : 2011/2012 (relatif au P.V de décision de 2014), 2013 (P.V relatif au P.V de décision de 2015) et 2014 (relatif au P.V de décision de 2016),
- recours sur l'opposition au commandement de payer de 4.944.726.72€ délivré par AJ Associés le 20 décembre 2016,
- demande d'expertise du règlement de copropriété de Grigny 2 ;

Considérant que l'ORCOD-IN, le plan de sauvegarde n°3, le plan initiative copropriété et l'ANRU sont des dispositifs exceptionnels et exorbitants du droit commun permettant de placer la copropriété Grigny 2 au cœur de mesures d'accompagnement opérationnel et financier extraordinaires, destinées à en assurer le redressement durable notamment par l'élaboration d'un