

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE
VILLE DE GRIGNY

DEL-2022-125

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL ET DES DECISIONS DU MAIRE**

Séance du Lundi 12 décembre 2022

L'An deux mille vingt-deux, le Lundi douze décembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Grigny, légalement convoqué, s'est assemblé en Mairie, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe RIO, Maire.

Date de convocation : 06 décembre 2022

Nombre de membres :

- En exercice : 35
- Présents : 24
- Votants : 34

Présents : P. RIO – Y. LE BRIAND – P. TROADEC – C. TAWAB KEBAY – G. DJEARAMIN – S. BELLAHMER – A. ZERKAL – F. MAHFOUD – P. LOUISON – M. SOILHI – S. GHENAIM – M. GAMINETTE – A. KÖSE – L. JACQUEMIN – M. ISSA – A.M. ABOUDOU – M. AUBRY – M. FOLLY – S. CHABROT – S.L. DIARRA – K. OUKBI – A. BELABDA – S. GIBERT – N. SAUNIER.

Excusés Représentés : L. CAMARA représenté par A. KÖSE – F. OGBI représentée par F. MAHFOUD – Y. BOUKANTAR représenté par S. BELLAHMER – J. BORTOLI représenté par P. RIO – R.M. THUILOT représentée par S. CHABROT – D. BRIVADY représenté par Y. LE BRIAND – I. KEDDOU représentée par C. TAWAB KEBAY – N. KENYA représentée par K. OUKBI – C.O. N'DIAYE représenté par S. GIBERT – J. BOUBENDIR représentée par N. SAUNIER

Délibération N° DEL – 2022 – 125 : Protocole amiable fixant les conditions de déroulement de la liquidation amiable du syndicat principal de Grigny 2

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 29-8 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu l'arrêté préfectoral n°2014-DDT-SHRU335 en date du 26 août 2014 portant approbation du troisième Plan de Sauvegarde portant sur la copropriété Grigny 2 à Grigny,

Vu le protocole d'accord pour la mise en œuvre d'une stratégie de redressement durable de la copropriété de Grigny 2 signée par l'ensemble des partenaires le 15 décembre 2015,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu l'arrêté n°2014 – DDT – SHRU 335 en date du 26 août 2014 portant approbation du 3ème plan de sauvegarde pour la copropriété de Grigny 2,

Vu l'arrêté n°2019 – DDT – SHRU 303 en date du 26 août 2019 portant prorogation du 3ème plan de sauvegarde pour la copropriété de Grigny 2,

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 délibération 2017-0014 du Conseil Municipal du 27 février 2017 portant approbation (avec réserves) du projet de convention entre partenaires publics pour la mise en œuvre de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN),

Vu la convention entre partenaires publics pour la mise en œuvre de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) pour la copropriété Grigny 2 signée le 19 avril 2017,

Vu la décision du Maire n° 2021-104 Désignation Maître Tanguy SALAÛN de la SCP ALAIN LEVY & ASSOCIES, avocat de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France pour représenter la Ville de Grigny dans le cadre de l'assignation du syndicat principal Grigny 2 pour solliciter la scission judiciaire de la copropriété Grigny 2,

Vu le jugement du 24 septembre 2021 actant la dissolution du syndicat principal des copropriétaires de Grigny 2 et la création de 33 copropriétés autonomes,

Considérant que la scission de la copropriété Grigny 2 est l'objectif prioritaire porté dans le Plan de Sauvegarde n°3 de la copropriété Grigny 2, condition préalable et essentielle au redressement des quartiers Sablons et Tuileries, rappelé également dans l'ensemble des documents constitutifs de l'ORCOD-IN Grigny 2,

Considérant les actions structurantes menées entre 2014 et 2021 ayant permis de mettre en œuvre la scission :

- Travaux d'individualisation des comptages de l'eau et du chauffage au niveau de chaque syndicat secondaire, étape préalable à l'autonomisation de ces syndicats de copropriétaires,
- Régularisations foncières : divisions et rétrocessions des espaces et équipements à vocation publique aux collectivités et transfert de gestion, rachat de l'Eglise par le Diocèse ...,
- Traitement de la situation financière d'endettement du syndicat principal, soit le règlement de dettes fournisseurs s'élevant à plus de 8 millions d'euros : abandon de créances des fournisseurs d'eau et chauffage, versement par la ville d'une contribution financière de 2.5 millions d'euro dans le cadre de la résolution des contentieux liés au lot 81.

Considérant que la scission judiciaire était la seule voie pour permettre la scission du syndicat principal et l'autonomisation des syndicats de copropriétaires d'habitation.

Considérant le rapport annuel de l'administrateur judiciaire du syndicat principal des copropriétaires de Grigny 2 en date du 13 juillet 2021, demandant la scission du syndicat principal de Grigny 2.

Considérant l'assignation du syndicat des copropriétaires de Grigny II représenté par son administrateur provisoire aux fins de voir prononcer la division du Syndicat principal en date du 16 juillet 2021, initiée par les copropriétaires institutionnels que sont l'EPFIF, le bailleur Immobilière 3F, la Ville de Grigny et la Communauté d'Agglomération GPS-SES, copropriétaires représentant ensemble plus de 15% des voix du Syndicat principal

Considérant les demandes des copropriétaires institutionnels exprimées dans l'assignation auprès du Tribunal judiciaire d'Evry soit :

- Autonomisation des 27 syndicats d'habitation, des 3 syndicats de commerces et des 3 syndicats de parking,
- Continuité de fonctionnement des syndicats préalablement existants à la scission soit les 27 syndicats d'habitation et le syndicat de commerce du centre commercial de Grigny 2 avec maintien des instances de gestion et poursuite des contrats en cours,
- Etanchéité des comptes entre le syndicat principal liquidé et les syndicats issus de la division afin d'éviter que les dettes et créances de charges observées au niveau du syndicat principal viennent impacter les comptes des syndicats secondaires,
- Etablissement d'une feuille de route au plus tard 1 an après le jugement actant la scission visant à poursuivre et renforcer les procédures de recouvrement,
- Remboursement à l'issue de la première année de tout ou partie des comptes copropriétaires créditeurs,
- Limitation de la phase de liquidation à une durée de 5 ans.

Considérant le jugement actant la scission en date du 24 septembre 2021 qui :

- Autorise la division du Syndicat principal Grigny II en 33 syndicats autonomes ;
- Dit que le jugement prononçant la division du Syndicat principal emporte sa dissolution ;
- Fixe la date d'effet de la dissolution du Syndicat principal Grigny II au 1er janvier 2022 ;
- Désigne AJAssociés en qualité d'administrateur provisoire en charge de la liquidation du Syndicat principal Grigny II, pour une durée de cinq années, aux fins de poursuivre avec diligence le recouvrement des créances du syndicat principal dissout et établir l'ensemble des comptes des exercices précédents non clôturés dans le délai de 12 mois à compter du 31 décembre 2021.

Considérant que le bilan financier 2021 du démarrage de la liquidation a démontré l'incapacité de l'administrateur provisoire à fiabiliser les prévisions des coûts de la liquidation et a mis en lumière le risque qui existe sur l'équilibre de la liquidation, sachant que l'enjeu principal de la poursuite de la liquidation est de sécuriser la trésorerie des copropriétaires afin de leur éviter des pertes.

Considérant que face au premier bilan présenté lors du comité de pilotage de l'ORCOD IN du 6 juillet 2022, les partenaires publics, signataires de la convention ORCOD IN, engagés dans le processus de liquidation, ont souhaité l'établissement d'un protocole fixant les conditions de déroulement de la liquidation amiable du syndicat principal

Grigny 2, avec le liquidateur, le Tribunal Judiciaire pour valider la stratégie de liquidation, suivre les actions de recouvrement menées, et décider de la poursuite de la liquidation, via des clauses de rendez-vous semestriels avec le Tribunal judiciaire d'Evry.

Considérant que le protocole proposé organise les modalités de fonctionnement de la liquidation soit :

- Le versement d'un premier acompte provisionnel aux copropriétaires créanciers du syndicat principal, en fonction de la trésorerie qui sera disponible au 31 décembre 2022 (2 012 549 d'euros soit 100% des comptes créditeurs suite à l'apurement des comptes 2021), et de versement d'acomptes complémentaires dont les modalités seront arrêtées au plus tard le 15 décembre de chaque année,
- La mise en œuvre de la stratégie de recouvrement en conservant le principe d'établissement de comptes annuels pour faciliter le suivi des opérations de liquidation tout en plafonnant les dépenses,
- La gestion de la trésorerie du syndicat principal, notamment en veillant à ce que les dépenses de fonctionnement soient inférieures au montant des produits encaissés (équilibre recherchée), et par l'ouverture de 2 comptes auprès de la caisse des dépôts et consignation afin de faciliter la réalisation des objectifs de la liquidation (plafonnement annuel des dépenses et équilibre des opérations de liquidation),
- Le suivi de la mission du liquidateur, notamment par la transmission d'un rapport trimestriel au Président du Tribunal Judiciaire, ce qui introduit le devoir d'information qui dorénavant oblige le liquidateur de solliciter l'accord préalable des autres partenaires publics avant toute prise de décision/ou acte de gestion impliquant un dépassement du plafond des dépenses de fonctionnement,
- Le travail entre les partenaires que sont AJA Associés, le Tribunal Judiciaire, l'EPPFIF, la commune de Grigny, Grand Paris Sud, Immobilière 3F et l'ANAH, par la mise en place d'un comité de suivi semestriel, de réunions semestrielles avec le Tribunal Judiciaire et d'un groupe de travail impayés trimestriel pour suivre les actions de recouvrement,
- La durée et la clôture de la liquidation qui relève de la seule compétence du Juge, à la demande du liquidateur après avoir obtenu l'accord des partenaires publics.

Considérant l'examen de ce dossier par la commission Ville durable du 6 décembre 2022.

Délibère, et,

Décide d'approuver le protocole Protocole fixant les conditions de déroulement de la liquidation amiable du syndicat principal de Grigny 2.

Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le protocole fixant les conditions de déroulement de la liquidation amiable du syndicat principal de Grigny 2.

Ainsi délibéré les, jours, mois et an susdits,



Le Maire,

Philippe RIO

Vote à l'unanimité

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié le **19 DEC. 2022**
Transmis en Préfecture le

19 DEC. 2022

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le



ID : 091-219102860-20221212-DEL_2022_125-DE