

**PROTOCOLE AMIABLE FIXANT
LES CONDITIONS DE DEROULEMENT
DE LA LIQUIDATION
DU SYNDICAT PRINCIPAL DE GRIGNY II**



TABLE DES MATIERES

1. OBJET.....	9
2. OBJECTIFS DE LA LIQUIDATION DU SYNDICAT PRINCIPAL.....	9
3. VERSEMENT D'UN ACOMPTÉ PROVISIONNEL AUX COPROPRIETAIRES.....	10
3.1 Trésorerie disponible au 31 décembre 2022.....	10
3.2 Modalités de versement d'un 1er acompte provisionnel	10
3.3 Réunion d'étape pour le versement d'acomptes complémentaires	10
4. FONCTIONNEMENT BUDGETAIRE DU SYNDICAT PRINCIPAL.....	11
4.1 Mise en œuvre de la stratégie de recouvrement des actifs.....	11
4.2 Réédition annuelle des comptes	11
4.3 Budget prévisionnel.....	12
4.4 Plafonnement des dépenses	12
5. GESTION DE LA TRESORERIE DU SYNDICAT PRINCIPAL	12
5.1 Plan prévisionnel de trésorerie	12
5.2 Equilibre des opérations de liquidation	13
5.3 Ouverture de deux comptes auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.....	13
6. SUIVI DE LA MISSION DU LIQUIDATEUR	13
6.1 Rapport trimestriel au Président du Tribunal judiciaire.....	13
6.2 Devoir d'information.....	14
7. COOPERATION DES PARTIES.....	15
7.1 Comité de suivi.....	15
7.2 Réunion semestrielle avec le Tribunal Judiciaire	16
7.3 Groupe de travail impayés.....	16
8. DUREE ET CLOTURE DE LA LIQUIDATION	17
8.1 Durée	17
8.2 Clôture des opérations de liquidation	17
9. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES PUBLICS	18
9.1 Engagements de l'EPFIF relatifs aux actions de recouvrement	18
9.2 Renonciation à l'acompte prévisionnel par l'EPFIF, I3F et la Ville de Grigny	18
9.3 Financement, coopération et engagements de l'Anah	19
10. ANNEXES.....	21
10.1 Annexe 1 : Plan prévisionnel de trésorerie 2022-26.....	21
10.2 Annexe 2 : Stratégie de recouvrement des actifs par le Liquidateur	22
10.3 Annexe 3 : Tableau des procédures introduites contre les copropriétaires débiteurs	22

PROTCOLE FIXANT LES CONDITIONS DE DEROULEMENT DE LA
LIQUIDATION AMIABLE DU SYNDICAT PRINCIPAL DE GRIGNY II

Le présent protocole (ci-après désignée le « **Protocole** ») est conclu entre les soussignés :

- 1) **L'ETAT**, représenté par le Préfet du département de l'Essonne, Monsieur Bertrand GAUME, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation en qualité de délégué local de l'**AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH)**, établissement public national à caractère administratif, enregistré sous le n° SIREN 180 067 027, dont le siège est sis 8 avenue de l'Opéra 75001
(ci-après désignée l'« **Anah** »),

Et

- 2) **LA SELARL AJASSOCIES**, Société d'Administrateurs Judiciaires, Domiciliée Immeuble le Mazière, rue René Cassin – 91000 EVRY, Prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES et de Maître Franck MICHEL, en sa qualité de Liquidateur du syndicat principal de GRIGNY 2, désigné à cette fonction selon jugement du 24 septembre 2021
(ci-après désignée le « **Liquidateur** » ou « **AJAssociés** »),

Et

- 3) **L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE France**, Etablissement Public Industriel et Commercial, Domicilié 4-14 rue Ferrus - 75014 PARIS , Prise en la personne de son Directeur Général, M. Gilles BOUVELOT ;
(ci-après désigné l'« **EPPFIF** »),

Et

- 4) **LA COMMUNE DE GRIGNY**, Prise en la personne de son Maire en exercice M. Philippe RIO, Domicilié en cette qualité Mairie de Grigny, 19 route de Corbeil à 91350 GRIGNY,
(ci-après désignée la « **Ville de Grigny** »),

Et

- 5) **L'IMMOBILIERE 3F- I3F**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 141 533, dont le siège social est sis 159 rue Nationale, 75638 PARIS Cedex 13, représentée par Hélène DUCOUDRE, Directrice Départementale dûment autorisé,
(ci-après désignée « **I3F** »),

Et

- 6) **LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SENART**, prise en la personne de son Président, domicilié en cette qualité 500 Place des Champs Elysées, 91080 ÉVRY-COURCOURONNES, représenté par Michel BISSON dûment autorisé,
(ci-après désignée la « **Grand Paris Sud** »),

Et

(l'EPPFIF, AJAssociés, la Ville de Grigny, Grand Paris Sud, I3F, l'ANAH, sont ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et, individuellement, une « **Partie** ».)

(l'EPPFIF la Ville de Grigny, Grand Paris Sud, I3F, l'ANAH sont également désignés les « **Partenaires publics** »)

PREAMBULE

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

(A) Rappel du contexte général de la scission de Grigny II

La copropriété de Grigny II a été édifiée dans les années 1970 sur le territoire de la Commune de Grigny (91350) au nord de l'Essonne.

La Ville de Grigny relève de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud depuis le 1^{er} janvier 2016.

La copropriété de Grigny II était la deuxième copropriété de France par sa taille. Elle était composée de 13.567 lots de copropriété, dont 4.985 logements et comprenait une population d'environ 17.000 habitants.

Elle regroupait au sein du syndicat de copropriétaires principal Grigny II :

- 27 syndicats de copropriétaires secondaires destinés à l'habitation (4.985 logements) ;
- un syndicat de copropriétaires secondaire gérant 39 commerces ;
- 1.445 lots de parkings, de nombreuses emprises de circulation, des espaces récréatifs (square, espaces verts) ainsi qu'une église.

Depuis son origine, la copropriété de Grigny II a connu un ensemble de difficultés sociales, techniques, financières et juridiques liées notamment à :

- une structure juridique en « mille-feuilles » inadaptée, qui complexifiait sa gestion et la compréhension des copropriétaires du fonctionnement de l'ensemble immobilier ;
- des postes et montants de charges de copropriété très élevés en raison de l'importance des parties communes et des services collectifs à gérer, conduisant à une augmentation constante des impayés de charges de copropriété et à un endettement massif auprès des fournisseurs.

Dès 2001, le quartier de Grigny II a ainsi bénéficié d'un accompagnement public continu par le biais de trois plans de sauvegarde (2001-2006 ; 2007-2011 ; 2014-2021) et d'un projet de Renouvellement Urbain à compter du 30 janvier 2007.

Malgré la réalisation de certaines actions d'aménagement (restructuration du square Surcouf, amélioration du réseau viaire, création d'un parc urbain), de travaux d'entretien des immeubles d'habitation, ces interventions n'ont pas été suffisantes ni pour remettre en cause les dysfonctionnements hérités de la construction, ni pour s'opposer aux dynamiques du marché à l'œuvre dans les processus de déqualification de la copropriété (précarisation des ménages accédants, développement d'une offre locative déviante arrogée par des marchands de sommeil).

L'aggravation de la situation financière du Syndicat principal de Grigny II a ainsi conduit à la saisine du Président du Tribunal de grande instance d'EVRY qui a désigné par ordonnance du 26 avril 2011, la société AJAssociés en qualité d'administrateur provisoire.

L'aggravation rapide de la dette d'eau et de chauffage (8M€ en 2017) ainsi que l'absence de perspectives de rétablissement d'un syndicat regroupant 13.567 lots de copropriété, dont 4.985 logements, ont dès lors convaincu les pouvoirs publics et AJAssociés de la nécessité d'une scission de cet ensemble immobilier.

Cet objectif était néanmoins conditionné à de nombreux préalables à la fois foncier, technique, juridique et financier permettant de préparer la disparition du Syndicat principal et de restructurer le fonctionnement et la gestion de Grigny II autour :

PROTOCOLE FIXANT LES CONDITIONS DE DEROULEMENT DE LA LIQUIDATION AMIABLE DU SYNDICAT PRINCIPAL DE GRIGNY II

- D'espaces et d'équipements à vocation publique (voies de circulation, espaces récréatifs, réseaux d'eau et de chaleur, vidéoprotection) rétrocédés et gérés par les collectivités locales (Ville, GPS) ;
- De syndicats de copropriétaires constitués sur une assiette foncière au plus près des usages courants et organisés dans le cadre de règlements de copropriété qui puissent garantir leur fonctionnement régulier.

Ce programme de transformation et réorganisation foncière d'un syndicat en vue de sa dissolution, jamais expérimenté à une telle échelle, s'est appuyé sur deux évolutions introduites par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR :

- L'article 29-8 de la loi de 1965 prévoyant, « *si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement* », la possibilité, sur saisine de l'administrateur provisoire, de prononcer la division judiciaire d'une copropriété ;
- La création, sur le périmètre de Grigny II, d'une d'Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées déclarée d'Intérêt National (ci-après « **L'ORCOD-IN** ») par décret n°2016-1439 en date du 26 octobre 2016.

Aux termes de ce décret, l'EPFIF a été désigné par l'Etat pour piloter l'ORCOD-IN ainsi que le 3^e plan de sauvegarde de la copropriété de Grigny II. Ce dernier fixait comme objectif à la scission : la disparition du Syndicat principal Grigny II, l'autonomisation de chaque syndicat secondaire et la constitution de nouveaux syndicats pour les parkings en ouvrage et les centres commerciaux.

Les partenaires publics, signataires de la convention de l'ORCOD-IN, se sont fortement mobilisés afin d'accompagner les copropriétaires et l'administrateur provisoire dans la scission de la copropriété en prenant en charge le financement des coûts préalables :

- l'Anah a financé avec le Conseil Régional, les travaux d'individualisation de l'eau et du chauffage (10M€) ainsi que les honoraires de l'administrateur provisoire et des avocats pour le recouvrement des impayés et l'accompagnement juridique de la scission (3,04M€) ;
- l'EPFIF a financé l'ingénierie d'accompagnement des syndicats de copropriétaires dans le processus de scission et autonomisation (7,6M€), l'ingénierie foncière (géomètre, notaire) nécessaire à l'établissement des règlements de copropriété et état descriptif de division des nouvelles copropriétés (630K€) et le rachat des actifs fonciers du Syndicat principal (812K€) ;
- Les collectivités locales (Ville de Grigny et Agglomération Grand Paris Sud) ont financé dès 2018 avec l'Anah, la remise à niveau (8,65M€) et le rattrapage de l'entretien et du surentretien (3,4M€) des espaces extérieurs du syndicat ;
- L'Etat, l'EPFIF et les collectivités, se sont mobilisés pour permettre de règlement de plusieurs points de blocage en vue de la scission : résolution du contentieux concernant le lot 81 (versement de 2,5M€ par la Ville suite à la vente à l'EPFIF du terrain de la Folie), négociation d'abandon de créances par les fournisseurs d'eau et de chauffage (4,4M€ dont 1,4M€ de taxes publiques), négociation du rachat de l'Eglise par le Diocèse.

En définitive, les investissements préalables des partenaires publics de l'ORCOD à la scission représentent près de 41M€, sous forme de frais remboursés au Syndicat principal ou directement pris en charge.

(B) Dissolution et liquidation du Syndicat principal de Grigny II

Sur la base de ce travail préparatoire, l'administrateur provisoire a transmis au Président du Tribunal Judiciaire d'EVRY en date du 13 juillet 2021 son rapport présentant la demande de division du Syndicat principal de Grigny II.

Conformément aux dispositions nécessaires à la saisine du Juge, l'EPPFIF, 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, ont assigné le 16 juillet 2021 le syndicat des copropriétaires de Grigny II et son administrateur provisoire aux fins de voir prononcer la division du Syndicat principal.

Afin d'éviter de fragiliser les équilibres de fonctionnement, déjà précaires, des syndicats secondaires existants et de manière à conserver le bénéfice des actions de recouvrement engagées par l'administrateur provisoire du syndicat dissout, les parties ont demandé à ne pas répartir ses dettes et créances sur les syndicats issus de la division et de poursuivre leur exécution dans le cadre de sa liquidation.

Le Syndicat principal a donc été conservé pour jouer le rôle d'un outil de défaisance permettant d'y loger les dettes qu'il doit aux copropriétaires dits créanciers et les créances au titre des charges impayées que lui doivent les copropriétaires débiteurs.

Cette phase de liquidation d'une durée prévisionnelle de 5 ans vise à garantir que :

- la division du Syndicat principal puisse être prononcée sans besoin d'un traitement préalable de ses dettes et créances et sans bouleverser les équilibres des syndicats préexistants à la scission ;
- les copropriétaires « créanciers » restent créanciers du Syndicat principal Grigny II et non des 33 Syndicats autonomes au prorata des dettes transmises ;
- l'administrateur provisoire poursuive le recouvrement des impayés de charges dus au syndicat par les copropriétaires débiteurs (actifs) lui permettant à terme de maximiser le paiement des dettes dues aux copropriétaires créanciers du syndicat (passif) ;

Afin que ce principe de liquidation soit supportable pour les copropriétaires et garantisse leurs intérêts, plusieurs principes furent fixés dans le rapport remis au Juge par l'administrateur provisoire concernant les conditions de sa réalisation :

- la possibilité d'un premier paiement partiel à proposer aux copropriétaires créanciers sans attendre la clôture de la liquidation ;
- la garantie que les coûts de fonctionnement ne soit pas plus onéreux que le bénéfice des actions de recouvrement des actifs, autrement dit que la liquidation reste autofinancée sans besoin de procéder à des appels de fonds auprès des copropriétaires du syndicat dissout.

C'est à la suite de ces échanges sur les conditions juridiques et financières de la scission que par ordonnance du 24 septembre 2021, le Président du Tribunal judiciaire d'EVRY, saisi selon la procédure accélérée au fond, a notamment :

- autorisé la division du Syndicat principal Grigny II en 33 syndicats autonomes ;
- dit que le jugement prononçant la division du Syndicat principal emporte sa dissolution ;
- fixé la date d'effet de la dissolution du Syndicat principal Grigny II au 1er janvier 2022 ;

- désigné 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.

La division emportant dissolution du syndicat est devenue effective au 1er janvier 2022.

Alors que la scission du syndicat n'a pas pu être mise en œuvre au 31 décembre 2020 faute d'avoir pu réunir les prérequis, il a été recherché une méthode pour ne plus faire supporter aux copropriétaires le double niveau de gestion à compter de 2021 ; il avait été convenu notamment que le financement du budget prévisionnel de l'exercice 2021, ferait l'objet d'un accord de financement dérogatoire par l'Anah au titre de son aide à la gestion.

Cette disposition permettait de se donner les moyens de préfigurer et valider le principe de maîtrise des coûts de la liquidation et d'autofinancement sans appel de charges aux copropriétaires.

Au terme de cet exercice, il a néanmoins été constaté que le budget prévisionnel de l'exercice 2021 de 881.048 euros avait été dépassé en ne tenant compte que des seuls émoluments et débours d'administration d'un montant de 1.690.738 euros TTC en 2021.

L'exercice comptable 2021 a démontré ainsi les difficultés à maîtriser les dépenses de fonctionnement du Syndicat principal de Grigny II posant directement la question de la rentabilité des opérations de liquidation et le risque de générer non pas un boni mais un mali à leur terme.

Lors de la réunion de comité de pilotage du 6 juillet 2022 qui s'est tenue sous l'égide de la Préfète pour l'Egalité des Chances, en présence de la Commune de Grigny et de Madame la Première Vice- Présidente du Tribunal Judiciaire d'Evry, afin d'entendre les acteurs sur la situation, les participants ont convenu la nécessité d'articuler 2 principes dans la phase de liquidation du syndicat :

- la poursuite et l'engagement des actions en recouvrement à l'égard des copropriétaires débiteurs de manière à rembourser au maximum les soldes créditeurs des copropriétaires vertueux ayant financé les avances de solidarité lorsque le syndicat était en difficulté,
- la garantie que les opérations de liquidation n'appauvrissent pas les copropriétaires autrement dit que les dépenses engagées durant la liquidation ne puissent aboutir à diminuer la trésorerie disponible en début de liquidation pour le remboursement des copropriétaires.

(C) Positions respectives des Parties sur les garanties de la liquidation

Du côté d'AJAssociés, il est rappelé que la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES et de Maître Franck MICHEL a été désignée par Jugement aux fonctions d'administrateur provisoire en charge de liquider le Syndicat principal et ce, pour une durée de cinq (5) années.

La mission judiciaire confiée au liquidateur appelle les observations suivantes :

- la mission confiée par le Juge consiste à « *poursuivre avec diligence le recouvrement des créances du syndicat dissous* » ;
- le professionnel, compte tenu de la nature même du mandat de justice qui lui est confié, est indépendant et agit dans l'intérêt de tous les copropriétaires ;

PROTOCOLE FIXANT LES CONDITIONS DE DEROULEMENT DE LA
LIQUIDATION AMIABLE DU SYNDICAT PRINCIPAL DE GRIGNY II

- le mandat de justice implique que l'administrateur provisoire rend des comptes régulièrement au juge qui l'a désigné ;
- la mission du liquidateur est particulièrement dense et complexe et elle suppose d'importantes diligences et la réalisation d'un volume d'actes très conséquents ; que la durée fixée à l'origine de 5 années se justifie pleinement au regard du caractère exceptionnel de cette mission et de son ampleur ;
- la décision de prolonger ou de mettre fin à la liquidation appartient au Juge ;
- le professionnel agit en transparence, dans le respect du contradictoire et des règles professionnelles qui lui sont applicables, et présente régulièrement les moyens qu'il met en œuvre pour accomplir sa mission, le résultat de ses travaux, les perspectives, et dresse le bilan des coûts et des gains de ses actions ;
- en termes d'image vis-à-vis des copropriétaires et plus globalement des habitants de Grigny II, il faut répondre au double objectif de poursuivre les *mauvais* payeurs et de rétribuer le plus possible les *bons* payeurs.

Du côté des Partenaires publics, il est rappelé que leur soutien à la poursuite des opérations de liquidation du Syndicat principal Grigny II est conditionné à :

- La garantie d'un reversement rapide aux copropriétaires de la trésorerie disponible à l'ouverture de la liquidation et la sécurisation des produits encaissés sur les actifs du syndicat,
- La maîtrise des coûts de fonctionnement du Syndicat principal Grigny II durant les opérations de liquidation, au moyen de la définition d'un budget centré sur les actions en recouvrement des créances du Syndicat principal Grigny II dont les dépenses doivent être exclusivement financées par prélèvement des produits d'actifs recouverts,
- La mise en place d'un mode de coopération renforcée du Syndicat principal Grigny II, associant toutes les parties prenantes, de manière à donner de la visibilité aux copropriétaires sur les opérations de liquidation au regard des objectifs explicités lors des phases de concertation en amont de la scission.

Dès lors, les Parties ont souhaité rechercher les termes d'un accord visant à formaliser leur coopération dans le cadre des objectifs de liquidation du Syndicat principal Grigny II ainsi définis.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet

Le présent Protocole a pour objet de définir les termes et conditions selon lesquels les Parties conviennent de coopérer dans le cadre des opérations de liquidation du Syndicat principal de Grigny II.

2. Objectifs de la liquidation du Syndicat principal

La liquidation du Syndicat principal Grigny II, objet de la Coopération des Parties, répond à des objectifs comptables et financiers et juridiques, définis par les Parties.

Il est rappelé qu'à la dissolution du Syndicat principal, au 1er janvier 2022, après approbation des comptes 2021, la situation financière de celui-ci en liquidation était la suivante :

- 8.5M€ de créances auprès de 1.030 copropriétaires débiteurs et 1,9M€ auprès de 11 syndicats des copropriétaires d'habitation ;
- 2,4M€ de dettes dues à 2 115 copropriétaires crédeurs, nette de provisions constituées au titre des créances douteuses (8,144M€) ;
- 1,76M€ de trésorerie courante.

Dans le cadre de la mission d'administrateur provisoire en charge de la liquidation du Syndicat principal Grigny II, et de manière à garantir le soutien des Partenaires publics et l'obtention de l'aide à la gestion de l'Anah, le Liquidateur poursuivra ses meilleurs efforts pour réaliser lesdits objectifs, tels que résumés ci-dessous :

- (i) Le versement d'un premier paiement aux copropriétaires en fonction du montant de la trésorerie disponible fin 2022 ainsi que la définition d'une clause de rendez-vous pour vérifier annuellement les possibilités de versement complémentaire durant les opérations de liquidation ;
- (ii) La définition et la mise en œuvre d'une stratégie de recouvrement des actifs articulée à la stratégie d'acquisition foncière de l'ORCOD-IN et au double objectif d'efficacité et rentabilité des frais financés par le Syndicat principal ;
- (iii) Le respect du plafonnement des dépenses annuelles permettant de garantir la prévisibilité des coûts de liquidation et le principe d'autofinancement par la trésorerie du syndicat abondé des seuls produits du recouvrement des actifs ;
- (iv) Le respect d'un principe d'équilibre financier des opérations de liquidation conformément au Plan de prévisionnel de trésorerie élaboré par le Liquidateur (**Annexe 1**), de manière à garantir un niveau minimal de reversement des produits encaissés aux copropriétaires ;
- (v) La mise en place de mesures permettant de sécuriser l'usage de la trésorerie issue du recouvrement des actifs du syndicat afin de garantir l'arbitrage de son usage entre financement de la poursuite des opérations de liquidation et reversement aux copropriétaires ;
- (vi) Compte-tenu de la complexité et des incertitudes propres à la liquidation du Syndicat principal, la définition d'une coopération renforcée entre les Parties de manière à assurer une évaluation continue des actions de recouvrement, à organiser les opérations de contrôle comptables et financiers du syndicat en liquidation et déterminer les conditions de sa poursuite ;

- (vii) In fine, la recherche commune d'une sécurisation des opérations comptables et juridiques de clôture de la liquidation permettant de contrôler le niveau de remboursement des copropriétaires dans le but d'éviter au maximum le transfert de dettes aux syndicats des copropriétaires issus de la scission.

3. Versement d'un acompte provisionnel aux copropriétaires

3.1 Trésorerie disponible au 31 décembre 2022

Au 30 novembre 2022, suite au versement de l'aide à la gestion de l'exercice 2021 par l'Anah, la trésorerie du syndicat principal s'élevait à la somme de **2 560 605 euros**.

Au 31 décembre 2022, devront être défalqués de la trésorerie disponible du Syndicat principal :

- 52 500 euros au titre des dépenses de fonctionnement à financer au 1^{er} semestre 2023 ;
- 76 662 euros au titre des dettes fournisseurs à payer ayant déclaré leurs créances auprès du Liquidateur;
- 346 818 euros au titre des honoraires, frais débours des auxiliaires de justice (avocat, huissier, administrateur provisoire, etc.) de 2022 non encore réglés ;

A la clôture de l'exercice 2022, **la trésorerie disponible du Syndicat principal Grigny II devrait donc s'élever à la somme de 2 084 625 euros**.

3.2 Modalités de versement d'un 1er acompte provisionnel

Le Liquidateur versera au bénéfice des copropriétaires créanciers du Syndicat principal Grigny II une somme d'un montant total de **2 012 549 euros (deux millions douze mille cinq cent quarante-neuf euros)** à compter du 31 décembre 2022, par prélèvement sur la trésorerie disponible du Syndicat principal Grigny II.

Concernant le versement de cet acompte, le Liquidateur attire l'attention des Parties et rappelle que :

- Ce versement devra s'inscrire en anticipation des comptes définitifs de liquidation du syndicat. Il s'agit donc d'un paiement dérogatoire de tout dispositif légal : la notion d'acompte sur boni de liquidation n'existant pas et tout versement provisionnel supposant habituellement la fourniture d'une garantie à première demande de restitution de la part du bénéficiaire. De ce fait, il sera sollicité l'autorisation expresse pour réaliser ce versement auprès du magistrat du Tribunal Judiciaire, par requête du liquidateur ;
- Les comptes individuels de chaque copropriétaire sont amenés à évoluer régulièrement au gré des produits et charges divers qui seront constatés, notamment de nouvelles dotations aux provisions sur créances irrécouvrables. Ainsi, le risque qu'un copropriétaire perçoive à titre provisionnel plus que ce à quoi il aurait droit au terme de la liquidation est réel.

La répartition de cette somme se réalisera au profit des copropriétaires créanciers du Syndicat principal au prorata de leur quote-part de crédit dans la dette globale du syndicat à l'égard des copropriétaires titulaires d'une créance sur le Syndicat principal. Cette répartition pourra exclure les signataires du présent Protocole selon les engagements précisés à l'Article 9 ci-après et sous réserve de la demande de renonciation provisoire qui leur sera formulée par le Liquidateur.

3.3 Réunion d'étape pour le versement d'acomptes complémentaires

Une première réunion d'étape collégiale entre les Partenaires publics et le Liquidateur, interviendra au plus tard le 15 décembre 2022 pour statuer sur les modalités et conditions de ce versement et en valider le montant définitif.

PROTOCOLE FIXANT LES CONDITIONS DE DEROULEMENT DE LA LIQUIDATION AMIABLE DU SYNDICAT PRINCIPAL DE GRIGNY II

Une nouvelle réunion sera ensuite organisée chaque 15 décembre jusqu'au terme de la liquidation pour examiner la faisabilité de versements provisionnels complémentaires au regard de la situation du syndicat dissout et de l'évolution des comptes des copropriétaires.

4. Fonctionnement budgétaire du syndicat principal

4.1 Mise en œuvre de la stratégie de recouvrement des actifs

Conformément à la stratégie présentée aux Partenaires publics visée en **Annexe n°2** et dans le respect des principes de son mandat judiciaire, le Liquidateur définit et met en œuvre sous sa seule responsabilité les actions visant la réalisation des actifs du Syndicat principal.

Il est à ce titre en charge de l'ensemble des missions de gestion comptable, administrative et financière du Syndicat principal. Il missionne les prestataires de son choix pour l'assister ou le conseiller, décide et engage les dépenses pour leur rémunération ainsi que la sienne au titre des diligences réalisées.

Conformément au contexte spécifique de sa mission, le Liquidateur rappelle qu'il :

- (i) privilégie le recouvrement des charges des copropriétés auprès des copropriétaires lors des mutations, adjudications ou expropriations en formant opposition sur la distribution du prix auprès du Notaire en charge et en négociant avec les autres créanciers les accords de répartition pour le désintéressement du Syndicat principal Grigny II dans les meilleurs délais ;
- (ii) concentre son action sur les procédures judiciaires et les mesures d'exécution forcée déjà engagées et listées dans les tableaux des procédures visés en **Annexe 3** du Protocole, en particulier celles concernant les débiteurs dont la dette est supérieure à 10.000 euros ;
- (iii) favorise, sauf cas particulier, la recherche d'un règlement amiable avec les copropriétaires débiteurs, en particulier pour les copropriétaires dont la dette est d'un montant inférieur au coût moyen des actions en recouvrement ;
- (iv) étudie la suspension des procédures judiciaires et les mesures d'exécution forcée engagées, dès qu'il est informé de l'existence d'une action introduite par un créancier tiers au Syndicat principal Grigny II visant à la saisie-immobilière du bien immobilier détenu par le copropriétaire débiteur, dans le but de recouvrer la créance par le biais d'une opposition entre les mains du Notaire chargé de la vente ;

Le Liquidateur actualisera trimestriellement les tableaux des procédures visés en **Annexe 3**. Le Tableau visé en **Annexe 3** sera transmis aux membres du Groupe de Travail Impayés, quinze jours au moins avant la date de la réunion retenue.

4.2 Réédition annuelle des comptes

Afin de faciliter le suivi des opérations de liquidation, le Liquidateur conservera le principe d'établissement de comptes annuels (12 mois). La période de chaque exercice comptable sera définie sur l'année civile.

Le Liquidateur établira les comptes annuels du Syndicat principal Grigny II, au plus tard dans les **trois mois** de la clôture de l'exercice considéré, sauf difficultés particulières dont il devra nécessairement informer les autres Parties au Protocole, ainsi que le Président du Tribunal judiciaire d'EVRY

Afin de ne pas mouvementer les comptes des copropriétaires du résultat de chaque exercice intermédiaire, le Liquidateur inscrira les charges et produits découlant des opérations de liquidation du Syndicat principal Grigny II en charges exceptionnelles, tel que prévu à l'Annexe 5 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005.

Le Liquidateur continuera, comme par le passé, à transmettre les comptes annuels du Syndicat principal Grigny II sous format dématérialisé aux Partenaires publics, dans le délai de 15 jours suivant leur établissement et aux créanciers et débiteurs du Syndicat principal qui en feraient la demande, dans le même délai.

Dans cette dernière hypothèse, toute communication autrement qu'en format dématérialisée donnera lieu à facturation et sera à la charge du demandeur.

4.3 Budget prévisionnel

Concernant le principe de prévisibilité des dépenses du Syndicat principal, le Liquidateur établit un budget prévisionnel pour chaque exercice comptable des frais et honoraires facturés sur les comptes de charges ou directement imputés aux copropriétaires, en, distinguant :

- (i) les honoraires du Liquidateur pour la gestion courante du Syndicat principal Grigny II ;
- (ii) les honoraires et frais du Liquidateur pour ses diligences, complémentaires liées au suivi des opérations de liquidation du Syndicat principal Grigny II avec les Partenaires publics ;
- (iii) les honoraires du Liquidateur pour les actions en recouvrement de charges de copropriétés impayées ;
- (iv) les honoraires des auxiliaires de justice, dont les avocats mandatés par le Liquidateur, pour les actions en recouvrement de créances du Syndicat principal Grigny II ;
- (v) les frais et débours.

Le Liquidateur soumettra chaque projet de budget pour avis du Comité de suivi, au plus tard le 1^{er} octobre précédant l'exercice considéré. Le projet de budget pour l'année 2023 est présenté selon ces principes en Annexe 5.

4.4 Plafonnement des dépenses

Les Parties conviennent que la réalisation des objectifs fixés pour la poursuite des opérations de liquidation, nécessite le plafonnement des dépenses de fonctionnement du Syndicat principal Grigny II pendant toute leur durée.

Le Liquidateur accepte que le montant prévisionnel des dépenses de fonctionnement indiqué dans le Plan prévisionnel de trésorerie visé à l'article 5.1 ci-après et en Annexe 1, constitue un montant plafond et que l'exécution budgétaire pilotée par le Liquidateur vise son respect.

Dans l'hypothèse où il apparaîtrait néanmoins compte-tenu d'évènements exceptionnels et non prévisibles que le plafond annuel de dépenses puisse être dépassé, le Liquidateur s'engage à en informer immédiatement les autres Parties, ainsi que le Président du Tribunal judiciaire d'EVRY en leur adressant un projet de budget rectificatif.

Le Comité de suivi visé à l'Article 7.1 ci-après se réunira alors extraordinairement, afin d'examiner la proposition de budget rectificatif du Liquidateur et d'émettre un avis sur l'opportunité de doter les opérations de liquidation du Syndicat principal Grigny II d'un budget de dépenses complémentaire pour l'année en cours.

5. **Gestion de la trésorerie du Syndicat principal**

5.1 Plan prévisionnel de trésorerie

Le Liquidateur a établi, en Annexe 1, un Plan prévisionnel de la trésorerie du Syndicat principal Grigny II jusqu'à la fin de la liquidation fixée de manière prévisionnelle au terme de l'année 2026.

L'Annexe 1 du présent Protocole, donne ainsi de manière prévisionnelle pour chaque année :

- (i) un état des dettes et une évaluation du montant des créances irrécouvrables ;

PROTOCOLE FIXANT LES CONDITIONS DE DEROULEMENT DE LA LIQUIDATION AMIABLE DU SYNDICAT PRINCIPAL DE GRIGNY II

- (ii) la trésorerie prévisionnelle du Syndicat principal Grigny II jusqu'à la fin de la liquidation ;
- (iii) les échéanciers conclus avec les copropriétaires débiteurs et la projection des encaissements en découlant ;
- (iv) une évaluation prévisionnelle des dépenses de fonctionnement sur cinq années, en ce compris les dépenses nécessaires aux actions en recouvrement de créances du Syndicat principal Grigny II.

Le Liquidateur informera, sans délai, les autres Parties au Protocole si l'un des termes ou l'une des modalités d'exécution du Plan prévisionnel ne peut être respecté ou nécessite une adaptation.

Il mettra à jour chaque année le plan prévisionnel, en fonction du bilan des années écoulées.

Dans cette hypothèse, les adaptations nécessaires sur le Plan prévisionnel de trésorerie seront évoquées lors de la réunion du Comité de suivi qui suivra l'information donnée par le Liquidateur.

5.2 Equilibre des opérations de liquidation

Les Parties conviennent que la réalisation des objectifs fixés pour la poursuite des opérations de liquidation implique que le montant des dépenses de fonctionnement soit inférieur au montant des produits effectivement encaissés par le syndicat principal en liquidation.

Par conséquent, le Liquidateur fournira ses meilleurs efforts pour assurer l'équilibre des opérations de liquidation.

Dans l'hypothèse où, à la clôture d'un exercice comptable, il apparaîtrait que les dépenses de fonctionnement du Syndicat principal Grigny II dudit exercice excèdent le montant des produits encaissés par le Liquidateur lors de ce même exercice, AJ Associés s'engage à en informer immédiatement les autres Parties, ainsi que le Président du Tribunal judiciaire d'EVRY.

Le Comité de suivi visé à l'Article 7.1 ci-après se réunira alors extraordinairement, afin d'envisager toutes mesures concernant la poursuite des opérations de liquidation du Syndicat principal Grigny II.

5.3 Ouverture de deux comptes auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Afin de faciliter la réalisation des objectifs de la liquidation du Syndicat principal Grigny II, notamment en ce qui concerne le plafonnement annuel des dépenses (article 4.3) et l'équilibre des opérations de liquidation (article 5.2), le Liquidateur ouvrira deux comptes auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, dont :

- (i) L'un sera exclusivement dédié à encaisser les produits du recouvrement des créances du Syndicat principal Grigny II, les subventions versées au syndicat et à régler le passif dû à ses créanciers, en particulier les copropriétaires créditeurs
- (ii) L'autre sera uniquement dédié à payer les dépenses du Syndicat principal Grigny II : il sera alimenté par ponction du précédent, après avoir recueilli l'avis du Comité de suivi concernant le projet de budget prévisionnel annuel ou les projets de budget rectificatif tel que prévu à l'article 4.3.

6. **Suivi de la mission du Liquidateur**

6.1 Rapport trimestriel au Président du Tribunal judiciaire

Le Liquidateur, dans le cadre de sa mission, adresse trimestriellement au Président du Tribunal judiciaire d'EVRY, à sa demande, un rapport sur les opérations de liquidation du Syndicat principal Grigny II.

Le Liquidateur rappelle que ce rapport comportera un tableur exposant les informations suivantes :

PROTOCOLE FIXANT LES CONDITIONS DE DEROULEMENT DE LA LIQUIDATION AMIALE DU SYNDICAT PRINCIPAL DE GRIGNY II

- (i) le montant des produits encaissés par le Syndicat, sur le trimestre écoulé,
- (ii) le montant des dépenses engagées et décaissées par le Syndicat sur le trimestre écoulé,
- (iii) l'estimation des dépenses engagées et non décaissées sur la même période;
- (iv) le rappel des montants présentés en i, ii et iii des trimestres précédents depuis l'ordonnance ayant prononcé la liquidation du Syndicat principal
- (v) le montant des créances et des dettes du Syndicat principal à la fin du trimestre concerné
- (vi) le rappel des créances et des dettes du Syndicat au trimestre précédent le trimestre concerné ainsi qu'à l'ouverture de la liquidation
- (vii) le montant de la trésorerie du Syndicat principal Grigny II à la date du rapport ;
- (viii) le rappel de l'évolution de la trésorerie du Syndicat principal Grigny II depuis l'ordonnance ayant prononcé la liquidation du Syndicat principal ;

Le rapport rendra également compte de :

- (i) une synthèse du suivi des actions en recouvrement des impayés de charges,
- (ii) le cas échéant, toute difficulté éventuellement rencontrée dans la phase de liquidation et les moyens envisagés pour les surmonter
- (iii) une évaluation du résultat des opérations de liquidation (excédentaire/déficitaire) à la date de remise du rapport
- (iv) sa proposition de poursuite ou de clôture des opérations de liquidation du Syndicat principal Grigny II, appréciée notamment au regard des perspectives de recouvrement effectifs des créances du Syndicat principal.

Le premier rapport sera adressé au Président du Tribunal judiciaire d'EVRY au plus tard le 31 décembre 2022, les autres rapports seront adressés au Président du Tribunal tous les trois mois à compter du 31 décembre 2022.

6.2 Devoir d'information

Le liquidateur sollicitera l'accord préalable des autres Parties avant toute prise de décision et/ou acte de gestion, impliquant un dépassement du plafond des dépenses de fonctionnement inscrites au budget ou figurant dans le Plan prévisionnel de trésorerie visé à l'Article 5.1 et à **l'Annexe 1** du Protocole.

A cet effet, et dans le cadre du présent protocole, le Liquidateur :

- (i) communiquera à l'EPFIF , préalablement à leur transmission au Président du Tribunal judiciaire d'EVRY, les rapports visés à l'Article 6.1 ci-avant ainsi que de manière générale tous les projets de requête, notamment pour la taxation des honoraires d'AJAssociés ; ces derniers pourront faire valoir leurs observations au Liquidateur et au Président du Tribunal judiciaire d'EVRY
- (ii) communiquera à l'EPFIF tous les trimestres, à compter du 15 novembre 2022, les documents suivants :
 - tableaux des procédures visés en Annexes 3 et 4 du Protocole ;
 - grands livres ;
 - balances ;
 - communiquera aux autres Parties, sous forme dématérialisée, et dans un délai maximum de 15 jours à compter de leur demande, les documents suivants :
 - factures ;
 - relevés de compte des copropriétaires ;
 - comptes annuels ;
 - et toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion et, d'une manière générale, à l'administration du syndicat en liquidation

7. Coopération des Parties

7.1 Comité de suivi

Les Parties mettent en place un comité de suivi (ci-après désigné le "**Comité de suivi** ") entre le Liquidateur, le Tribunal Judiciaire, et les autres Parties

7.1.1 Composition du Comité de suivi

A la date de signature du Protocole, le Comité de suivi est composé des personnes suivantes :

Pour l'Etat et l'ANAH	Mme Anne FRACKOWIAK-JACOBS, Préfète déléguée pour l'égalité des chances en Essonne
Pour AJAssociés :	Maître Nicolas DESHAYES, Associé M. Athmane MAHDAOUI, gestionnaire
Pour l'EPFIF	Mme Lara TOBIN, Directrice de l'ORCOD
Pour la Commune de Grigny	M. Philippe RIO, Maire de Grigny
Pour L'IMMOBILIERE 3F-I3F	Mme Hélène DUCOUDRE, Directrice départementale
Pour la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	M. Christophe VENIEN, Directeur Général Adjoint

Le Tribunal Judiciaire d'Evry sera par ailleurs informé du calendrier de convocation du comité de suivi afin d'y participer s'il le juge utile.

Chaque Partie est libre de remplacer, à tout moment, un ou plusieurs des membres qui la représentent au Comité de suivi, sous réserve d'en informer préalablement les autres Parties.

Chaque Partie peut inviter, en informant les autres membres du comité, toutes personnes de son choix à participer ponctuellement au Comité de suivi, en fonction de l'ordre du jour.

7.1.2 Rôle du Comité de suivi

Le rôle du Comité de suivi est principalement de formuler un avis concernant :

- le déroulement et l'évaluation des opérations de liquidation du Syndicat principal
- l'engagement des budgets prévisionnel et rectificatif de dépenses du Syndicat principal
- l'exécution des dépenses annuelles du syndicat au regard de l'objectif d'équilibre des opérations de liquidation et de la révision du plan prévisionnel de trésorerie
- la possibilité et l'opportunité d'un nouveau versement anticipé aux copropriétaires créanciers ;
- les rapports et demandes adressés au Président du Tribunal judiciaire d'EVRY dans le cadre de la mission du liquidateur

7.1.3 Fonctionnement du Comité de suivi

Sauf ordre du jour extraordinaire, le Comité de suivi se réunit physiquement chaque semestre en alternance avec la réunion de suivi du Tribunal judiciaire d'EVRY visée à l'Article 7.2 ci-après.

Un mois avant leur tenue, les réunions du Comité de suivi seront précédées d'une réunion préparatoire entre le Liquidateur et l'EPFIF.

Une fois par an, le Comité de suivi sera consulté pour :

- évaluer le bilan des opérations de liquidation du Syndicat principal Grigny II ;
- déterminer les adaptations nécessaires sur le Plan prévisionnel de trésorerie et en particulier le budget prévisionnel pour l'année à venir ;
- examiner les conditions de la poursuite ou de la clôture des opérations de liquidation du Syndicat principal Grigny II

Des comptes-rendus des débats et des décisions sont établis par l'EPFIF à l'issue de chaque réunion et sont transmis à l'ensemble des Parties, ainsi qu'au Président du Tribunal judiciaire d'EVRY, dans un délai maximum de 15 jours suivant la date de la réunion considérée.

7.2 Réunion semestrielle avec le Tribunal Judiciaire

Le Liquidateur et l'EPFIF se réuniront semestriellement avec le Tribunal judiciaire d'EVRY, sur proposition du magistrat, pour faire un bilan d'étape des opérations de liquidation, ses résultats et ses perspectives sur la base du rapport trimestriel, établi par le Liquidateur et visé à l'Article 6.1 du Protocole.

Cette réunion se tiendra en alternance avec le comité de suivi.

Un mois avant leur tenue, ces réunions avec le Tribunal Judiciaire d'EVRY seront précédées d'une réunion préparatoire entre le Liquidateur et l'EPFIF.

7.3 Groupe de travail impayés

Les Parties mettent en place un Groupe de Travail Impayés chargé de coordonner et d'évaluer les actions en recouvrement de créances du Syndicat principal Grigny II en lien avec les différents acteurs intervenant dans ce champ au titre de l'ORCOD-IN : EPFIF, syndicats de copropriétaires, travailleurs sociaux.

7.3.1 Composition du Groupe de Travail Impayés

A la date de signature du Protocole, le Groupe de Travail Impayés est composé des personnes suivantes (avec pour chacune d'entre elles, une indication de la Partie, le cas échéant, qui procède à la nomination) :

Pour AJAssociés :	<ul style="list-style-type: none">• Mme Amandine LAZZARINI (directrice du service recouvrement)• Un chargé de recouvrement
Pour l'EPFIF	<ul style="list-style-type: none">• Lara Tobin, Directrice de l'ORCOD• Xavier Lavergne, Chef de projet
Pour l'AMO	<ul style="list-style-type: none">• Laetitia Dupuy-Fleury, Urbanis• Cécile Barnasson, Copro +

Chaque Partie est libre de remplacer, à tout moment, un ou plusieurs des membres qui la représentent au Groupe de Travail Impayés, sous réserve d'en informer préalablement par écrit les autres Parties.

Chaque Partie peut inviter, en informant les autres membres du groupe de travail, toutes personnes de son choix en fonction de l'ordre du jour.

7.3.2 Rôle du Groupe de Travail Impayés

Le rôle du Comité du Groupe de Travail Impayés est principalement le suivant :

- partager l'information disponible sur les actions de maîtrise foncière réalisées dans le cadre de l'ORCOD-IN (portage, expropriation), ainsi que les actions engagées par d'autres créanciers (copropriétés, banques) ou les mesures de médiation et accompagnement social mises en place dans le cadre des plans de sauvegarde des copropriétés
- établir le bilan des actions de recouvrement de créances du Syndicat principal Grigny II (notamment dépenses engagées, produits encaissés) ;

- analyser les documents transmis par le Liquidateur concernant les actions en recouvrement de créances ;
- rendre un avis sur les décisions d'engager ou non de nouvelles procédures judiciaire ou amiables ;
- rendre un avis sur les décisions de poursuivre ou non des procédures judiciaires ou amiables.

7.3.3 Fonctionnement du Groupe de Travail Impayés

Le Groupe de Travail Impayés se réunit physiquement ou par visio-conférence tous les (3) trois mois.

Le calendrier des réunions sera communiqué chaque semestre par l'EPFIF.

Chaque réunion du Groupe de Travail Impayés portera sur un nombre limité de dossier de recouvrement et au maximum sur **60 (soixante)** dossiers de recouvrement.

Les dossiers seront choisis en amont et en concertation entre les Partenaires publics et le Liquidateur, ceci afin de permettre au Liquidateur de mener ses actions et, si nécessaire, adapter sa stratégie de recouvrement sur ces dossiers.

Les équipes recouvrement du Liquidateur communiqueront tous les (3) trois mois, à compter du 15 novembre 2022 un tableau des procédures mentionnant l'ensemble des informations nécessaires à l'analyse de l'avancement ou des points de blocage des actions engagées.

La fréquence et l'organisation du groupe de travail Impayés pourra faire l'objet d'ajustements selon l'avancée des opérations de liquidation et des conditions de coopération en fonction des échanges et après validation écrit de ses membres.

8. Durée et clôture de la liquidation

8.1 Durée

Les opérations de liquidation du Syndicat principal Grigny II ont été fixées par le Tribunal Judiciaire d'EVRY à une durée de cinq années.

Toutefois, dans l'hypothèse où avant l'expiration du délai de cinq ans susvisé, le Liquidateur estimerait que l'une ou plusieurs des conditions ci-dessous sont réunies :

- tous les moyens ont été mis en œuvre en vue de recouvrer les créances du syndicat ;
- le recouvrement de ces créances devient plus coûteux pour le syndicat que ce qu'il permet de recouvrer ;
- il ne dispose plus de moyens pour poursuivre la réalisation de l'actif ;

Le Liquidateur informera les autres Parties et le Président du Tribunal judiciaire d'EVRY.

Le Comité de suivi visé à l'article 7.1 ci-avant se réunira alors extraordinairement, afin de déterminer ensemble s'il convient de poursuivre ou de solliciter la clôture des opérations de liquidation du Syndicat principal Grigny II.

8.2 Clôture des opérations de liquidation

La décision de clôture de la liquidation relève de la seule compétence du Juge.

Avant d'introduire toute demande visant à la clôture des opérations de liquidation du Syndicat principal Grigny II, le Liquidateur en débattrait préalablement avec les Partenaires publics, dans le cadre du Comité de suivi.

PROTOCOLE FIXANT LES CONDITIONS DE DEROULEMENT DE LA LIQUIDATION AMIABLE DU SYNDICAT PRINCIPAL DE GRIGNY II

Lorsque les conditions de la clôture de la liquidation seront réunies et après avoir obtenu l'accord des Partenaires publics, le Liquidateur saisira le Juge par voie de requête à cette fin.

Seront annexées à cette requête les pièces suivantes :

- Comptes de clôture
- Etat de frais du liquidateur
- Proposition de traitement des dettes et créances résiduelles afin de minimiser ou annuler tout transfert vers les copropriétés issues de la division
- Proposition de désistement ou transfert des procédures notamment de saisies immobilières engagées par le syndicat principal
- Avis du comité de suivi

9. Engagements des Partenaires publics

9.1 Engagements de l'EPFIF relatifs aux actions de recouvrement

Dans le cadre de la stratégie de recouvrement des créances du Syndicat principal Grigny II, il est primordial que le Liquidateur ait connaissance d'informations et de données lui permettant de mener ses actions tout en limitant les dépenses.

Ces informations, en possession des Partenaires publics et notamment de l'EPFIF, devront être communiquées de façon régulière et exploitable au Liquidateur.

L'EPFIF s'engage à transmettre :

- (i) toutes informations susceptibles d'aider le Liquidateur notamment aux fins de préparer les opérations de versement de sommes aux propriétaires présentant un solde créateur.
- (ii) tous les deux mois, et au plus tard le jour de la réunion du Groupe de Travail Impayés, les projets de mutations ou d'adjudications portés à sa connaissance dans le périmètre de l'ORCOD-IN permettant au Liquidateur de s'assurer que le Syndicat principal Grigny II sera notifié des formalités obligatoires pour recouvrer ses créances.
- (iii) Chaque trimestre :
 - un tableau de suivi des opérations de portage avec l'état d'avancement des échanges et tractations avec les copropriétaires pour l'acquisition amiable des lots par l'EPFIF. Ce tableau devra inclure notamment les coordonnées des propriétaires et les chances d'acquisitions amiables par l'EPFIF ;
 - toutes informations susceptibles d'aider le Liquidateur dans sa mission de recouvrement des créances (Stratégie de l'EPF en termes d'acquisition, Etat d'avancement des procédures d'expropriation, procédures engagées par un tiers, procédures en saisies immobilières décidées par les syndicats de copropriétaires).

9.2 Renonciation à l'acompte prévisionnel par l'EPFIF, I3F et la Ville de Grigny

Conformément aux termes de la concertation préalable à la scission de Grigny II, les parties ont rappelé leur engagement d'organiser un premier remboursement rapide aux copropriétaires créanciers du Syndicat Principal sur la base de la trésorerie disponible à l'ouverture de la liquidation.

Cette mesure doit à la fois faciliter l'adhésion des copropriétaires à la stratégie de scission mise en œuvre dans le cadre de l'ORDOD-IN et les indemniser au plus vite des emprunts que le syndicat leur avait imposé sous forme d'avance dites « de solidarité ».

PROCOLE FIXANT LES CONDITIONS DE DEROULEMENT DE LA
LIQUIDATION AMIABLE DU SYNDICAT PRINCIPAL DE GRIGNY II

Comme rappelé à l'article 3.2, le versement d'un acompte provisionnel sur le boni à constater en fin de liquidation reste un accord particulier à la liquidation d'un syndicat motivé par le caractère exceptionnel de Grigny II et la précarité sociale et économique de ses habitants.

Dès lors les copropriétaires institutionnels, signataires du présent protocole, ont proposé de renoncer au versement d'acomptes provisionnels, de telle manière à permettre au Liquidateur de régler en priorité les autres copropriétaires.

Cette renonciation n'emporte pas l'abandon des soldes créditeurs des comptes de l'EPFIF, d'I3F et de la Ville de Grigny. Le Liquidateur définira les modalités de paiement de ces dettes du syndicat, à l'issue du délai des opérations de liquidation fixé à 5 ans.

En conséquence et conformément à l'Article 3.2 du Protocole, l'EPFIF, I3F et la Ville de Grigny s'engagent à renoncer provisoirement au bénéfice des sommes qui devraient normalement leur revenir au 31 décembre 2022.

Cette renonciation provisoire, si elle est accordée, devra faire l'objet d'un écrit adressé à le Liquidateur par chaque copropriétaire.

9.3 Financement, coopération et engagements de l'Anah

9.3.1 Rappel des actions de l'ANAH

Depuis la mise en œuvre de l'ORCOD IN de Grigny II, l'Anah soutient le Syndicat principal Grigny II en mobilisant fortement ses crédits d'Aide à la Gestion.

En effet, près de 3.004.000 euros ont été alloués au Syndicat principal aux fins de soutenir celui-ci.

9.3.2 Montant de l'aide à la gestion de l'ANAH

L'Anah, dans le respect de la réglementation applicable, s'engage à maintenir l'éligibilité du syndicat principal de Grigny II à l'aide à la gestion pour le financement des sujétions particulières liées au travail partenarial de suivi, puis de clôture de la liquidation avec les partenaires publics, en particulier :

- Préparation et participation aux réunions et instances de suivi définis dans le présent protocole
- Réédition des comptes annuels, collaboration aux opérations de contrôle par l'EPFIF et son opérateur et intégration des préconisations adressées à l'issue de leur examen et restitution contradictoire
- Frais de traitement pour le versement des acomptes provisionnels aux copropriétaires

Le Liquidateur a évalué le montant des honoraires et frais afférents sur les quatre prochaines années à la somme totale de **980 250 € TTC (neuf cent quatre vingt mille deux cent cinquante euros) (Annexe 1)**.

L'Anah s'engage, dans le cadre de l'OROD-In de Grigny II, à étudier les demandes adressées par le Syndicat principal au titre du financement des diligences spécifiques liées au suivi des opérations de liquidation avec les Partenaires publics.

L'Aide à la gestion est annuelle, globale et forfaitaire.

L'EPFIF et ses prestataires (AMO) associeront le Liquidateur aux échanges et discussions avec l'Anah dans le cadre du dépôt des demandes d'engagement et paiement de l'aide à la gestion.

9.3.3 Versements de l'aide à la gestion

Sous réserve des stipulations de l'article 9.3.2, l'Aide à la gestion est payée annuellement sur présentation des factures des tiers intervenants pour le compte du syndicat et des ordonnances de taxe du liquidateur rendues par le Président du Tribunal Judiciaire d'Evry.

PROTOCOLE FIXANT LES CONDITIONS DE DEROULEMENT DE LA LIQUIDATION AMIABLE DU SYNDICAT PRINCIPAL DE GRIGNY II

L'aide sera versée par voie de virement sur le compte bancaire du Syndicat principal de Grigny II dédié à l'encaissement des actifs de la liquidation, permettant de reconstituer la trésorerie nécessaire à la poursuite de la stratégie de recouvrement des actifs par le liquidateur.

9.3.4 Conditions des Versements de l'Aide à la gestion

Le paiement par l'Anah au profit du Syndicat principal Grigny II de chacun des Versements constitutifs de l'Aide à la gestion est soumis au respect par AJAssociés des termes du présent Protocole s'agissant des principes qu'il édicte en matière :

- de redistribution de la trésorerie disponible à la fin de l'année 2022
- de prévisibilité budgétaire en s'assurant de la maîtrise des coûts et du respect du plafonnement des dépenses annuelles de fonctionnement du Syndicat principal,
- de coopération et transparence avec les Partenaires Publics s'agissant du suivi de la stratégie de recouvrement des actifs et du principe d'équilibre des opérations de liquidation


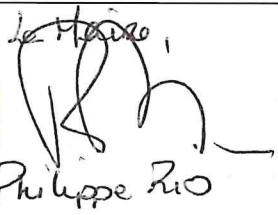
En cas de manquement par le Liquidateur aux termes du Protocole ou d'utilisation non conforme à son objet, l'ANAH, après recueil de l'avis du comité de suivi, se réserve expressément le droit de solliciter la restitution des sommes versées au syndicat des copropriétaires au titre de l'aide à la gestion ainsi que l'annulation des versements non effectués.

Annexes

- Annexe 1 :** Plan prévisionnel de trésorerie
- Annexe 2 :** Stratégie de recouvrement des actifs par le Liquidateur
- Annexe 3 :** Tableau des procédures introduites contre les copropriétaires débiteurs

EN FOI DE QUOI, le Protocole a été signé le

en 6 exemplaires originaux aux dates indiquées ci-dessous.

Le Préfet, délégué de l'Anah	Le Liquidateur, AJassociés	L'EPFIF
La Ville de Grigny	L'Agglomération Grand Paris Sud	Immobilière 3F
  Philippe Rio		

10. Annexes

10.1 Annexe 1 : Plan prévisionnel de trésorerie 2022-26

Rubrique	Situation au 30/09/2022	Clause RDV 31/12/2022	Clause RDV 30/06/2023	Clause RDV 31/12/2023	Clause RDV 31/12/2024	Clause RDV 31/12/2025	Clause RDV 31/12/2026
Paiements à réaliser (TTC)		165 149 €	368 031 €	244 242 €	421 742 €	370 000 €	470 000 €
Dettes à régler (2)		76 862 €					
Emoluments Liquidateur			266 984 €	126 742 €	226 742 €	200 000 €	300 000 €
Honoraires Mutations		60 000 €	- €	40 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €
Débours Liquidateur			48 547 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €
Honoraires tiers (avocats, huissiers)		28 287 €	52 500 €	52 500 €	90 000 €	65 000 €	65 000 €
Trésorerie encaissée		1 188 110 €	1 652 678 €	370 928 €	592 142 €	472 731 €	407 174 €
Actifs débiteurs recouvrés		246 860 €	318 428 €	318 428 €	477 642 €	358 231 €	268 674 €
Actifs syndicats recouvrés			450 000 €	14 500 €	14 500 €	14 500 €	14 500 €
Produits sur mutations		57 000 €	- €	38 000 €	76 000 €	76 000 €	76 000 €
Aide à la gestion Anah TTC		884 250 €	884 250 €		24 000 €	24 000 €	48 000 €
Disponible en fin de période (1)	1 429 695 €	2 084 626 €	1 408 436 €	- 50 814 €	222 142 €	2 731 €	407 174 €

(1) déduction faire des paiements à réaliser sur la clause de RDV suivante, montant disponible pour reversement aux copropriétaires

(2) pas d'autres dettes opposables déclarées recevables par le liquidateur

(3) les honoraires du liquidateur sont payés avec un semestre de décalage après validation de l'ordonnance de taxation.

Budget 2023 : 253 000€, Budget 2024 à 2026 : 200 000 €/an

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le

SLO

ID : 091-219102860-20221212-DEL_2022_125-DE

PROTOCOLE FIXANT LES CONDITIONS DE DEROULEMENT DE LA
LIQUIDATION AMIABLE DU SYNDICAT PRINCIPAL DE GRIGNY II

Décembre 2022

Annexes hors pagination :

10.2 Annexe 2 : Stratégie de recouvrement des actifs par le Liquidateur

10.3 Annexe 3 : Tableau des procédures introduites contre les copropriétaires débiteurs