Atelier Copropriétés du 29 mars 2023

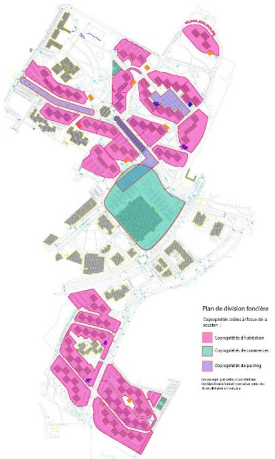
Scission de copropriété : simplification, rationalisation, efficience ?

Grigny 2 – EPFIF

Contacts

Yann Hérisson
Epfif
Chef de projet Aménagement ORCOD-IN Grigny 2
07 76 17 02 38
yherisson@epfif.fr

Laetitia Dupuy-Fleury
Urbanis
Directrice de projet
01 40 40 41 67
laetitia.dupuisfleury@urbanis.fr



L'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)est un opérateur public foncier qui contribue à l'accroissement de l'offre de logements, au soutien du développement économique et à la lutte contre l'habitat indigne aux côtés des collectivités locales.

Construite dans les années 1970, la copropriété Grigny 2 représentait près de la moitié de la ville de Grigny : 17 000 habitants vivant dans près de 5 000 logements. Cette copropriété a fait l'objet en 2016 d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national – ORCOD-IN – dont la mise en œuvre a été confiée à l'EPFIF.

Grigny 2, anciennement « plus grande copropriété dégradée d'Europe » faisait face à de nombreuses difficultés de gestion, des conflits, une insécurité juridique, un niveau de charges très élevé, et des dysfonctionnements techniques lourds dont une installation de chauffage obsolète.

À travers le projet de scission, l'objectif a été de constituer des copropriétés à taille humaine, de rendre le pouvoir de décision aux copropriétaires au sein de chaque syndicat devenu autonome, et de transférer aux pouvoirs publics la propriété et la gestion – coûteuse et complexe – des voiries, espaces verts, aires de jeux, et réseaux.

Sous administration provisoire, les conditions faites à Grigny 2 pour aboutir à une scission restaient difficilement atteignables, pour des raisons de taille et de complexité principalement : difficulté à mobiliser l'ensemble des copropriétaires, majorité impossible à atteindre pour de nombreux syndicats, risque contentieux élevé, etc.

En concertation avec les instances de gestion de chaque syndicat secondaire (syndics et conseils syndicaux), les périmètres de division foncière des futures copropriétés et leurs règlements de copropriété ont été élaborés.

Des analyses financières et juridiques sur la division foncière et la liquidation du syndicat principal ont été menées, ainsi que les travaux de géomètre nécessaires à la création des nouveaux syndicats.

Un rapport en vue de la scission a été soumis par l'administrateur provisoire au Tribunal Judiciaire d'Évry, donnant lieu à une audience en sa présence et celle des copropriétaires, qui ont ainsi pu exprimer leur volonté de voir la copropriété divisée.

Le 24 septembre 2021, le tribunal a rendu la décision de division et de mise en liquidation du syndicat principal au 1er janvier 2022, autorisant la dissolution du syndicat principal par sa division en 33 syndicats autonomes.

La scission de la copropriété de Grigny 2 est la première scission judiciaire jamais entreprise sur une copropriété de cette taille.