



/ GRIGNY II

Un scission judiciaire pour une copropriété hors normes

Mars 2023

1/ Grigny II en quelques mots

2/ La scission, une mise en oeuvre longue et complexe

3/ Un jugement inédit...

01

/ GRIGNY II EN
QUELQUES MOTS

/ GRIGNY II EN QUELQUES MOTS

“La plus grande copropriété dégradée d’Europe”

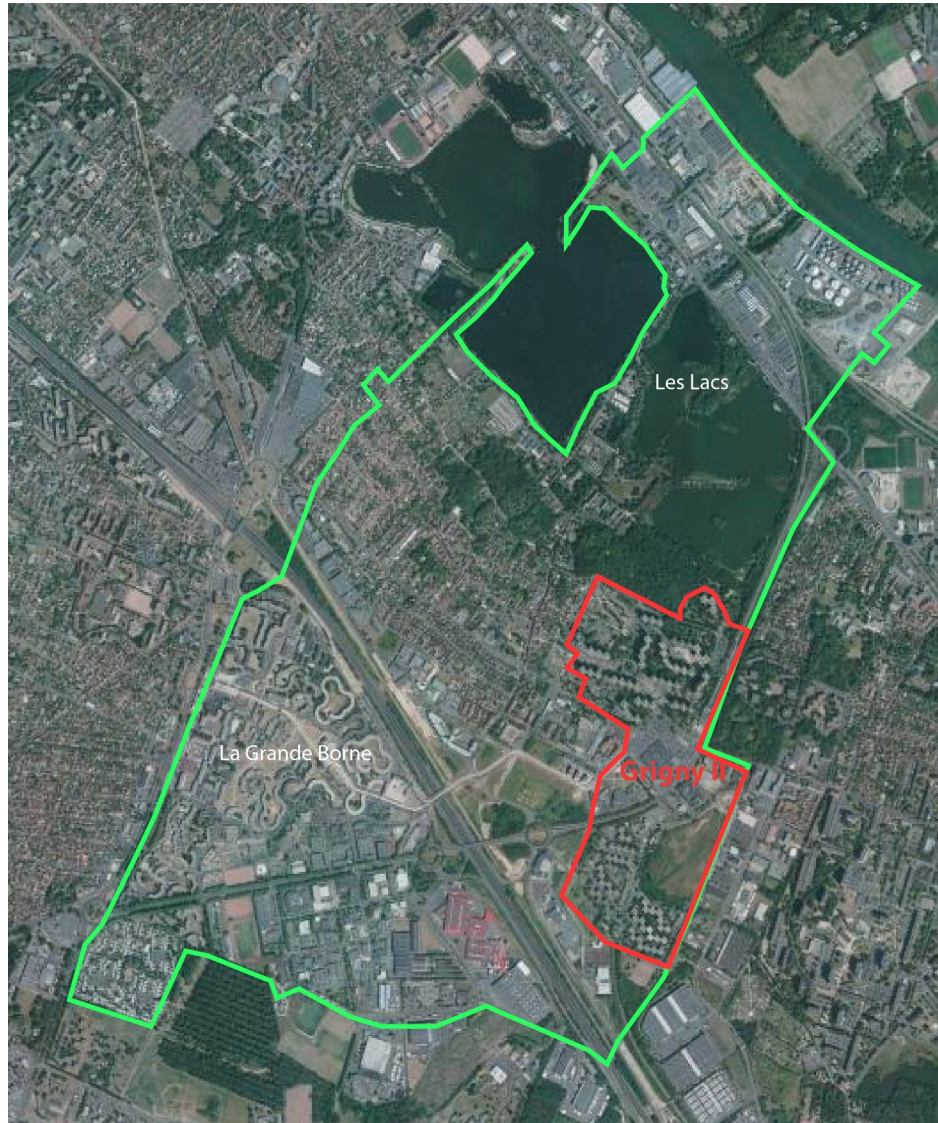




En Essonne, à 40 km de Paris
Entre la Seine et l'A6



Au sud d'Orly,
et au bord des lacs de Viry/Grigny



Grigny c'est :

- une ville née des grands projets urbains des années 70, avec l'édification :
 - d'un ensemble de 4.000 logements sociaux : la Grande Borne
 - d'un autre ensemble de 5.000 logements privés : Grigny II

Grigny II c'est :

- plus de la moitié des habitants de la commune (environ 17.000 sur un total de 28.000)
- la 1ère ZAC d'Etat, ZAC jamais clôturée devenue copropriété malgré elle...

Grigny II c'était une copropriété constituée :

- de près de 14.000 lots, répartis en **logements, chambres, caves, parkings, commerces, terrains**
- d'un syndicat principal, 28 syndicats secondaires (27 syndicats d'habitation, un syndicat de commerces)
- **de voies et espaces à vocation publique, de réseaux de fluides, d'un réseau de chaleur**
- **des équipements publics, des centres commerciaux, une église, ...**





Mais c'était aussi :

- des difficultés de gestion, des conflits, une insécurité juridique, un niveau de charges très élevé, une installation de chauffage obsolète à l'origine de **10** ans d'études
- plus de **15** ans d'intervention publique, et notamment **2** plans de sauvegarde (2001-2007, 2077-2014)
- **1** copropriété sous administration judiciaire depuis 2011
- **9** M€ de dettes au principal, **8** M€ aux secondaires
- **9** M€ de dettes fournisseurs

15 ans d'études sur les difficultés de Grigny 2

 2005-Etude commerce

 2007 Etude prospective volet Copro Urbanis

 2007-2011_Observatoires

 2008_Enquêtes sociales


 2008-2011_Etudes thermiques

 2008-Etude AFTRP commerces lots 7-7bis

 2009-2012_Etudes chauffage

 2009-Etude pré PLH


 2010 Etude bailleurs

 2010_Etude acces handicap

 2010_Etude éclairage public

 2010_Projet surcouf - rendu

 2011 diags accessibilité


 2011 étude éclairage extérieur

 2011 étude reseau chaleur


 2011 etude stationnement


 2011_Etude ascenseurs


 2011_Etude sécurité incendie


 2011_Etude Stationnement


 2011_Etude travaux_XAU


 2012 diag réseaux assainissement


 2012 etude urbanis prefig PDS_

 2012 reseau étude eau potable

 2012_Etude Assainissement

 2012_Réseaux eau

 2013_Ensembleier

 2013_Etude individualisation eau - comptage chauffage

 2015_Etude prefig habitat

 2015_Etude préfig_scission

 2015_Etude Sermet - APS thermique

 2015_Evaluation réseau de chaleur - BERIM

 2015-2016 Etudes et rapport prefiguration ORCOD

2014

3ème plan de sauvegarde

Objectif prioritaire, préalable au redressement des syndicats, la disparition du syndicat principal => **la scission de la copropriété**

2014-2016

Phase transitoire (animation légère) du PDS, temps dédié à la préfiguration de l'ORCOD IN

2016

Décret prononçant l'ORCOD IN de Grigny II

2017

Mise en place de l'équipe de l'EPFIF, engagement des ses actions (projets urbains, acquisitions, MOUS) et du suivi animation (3 lots / 3 prestataires)

02

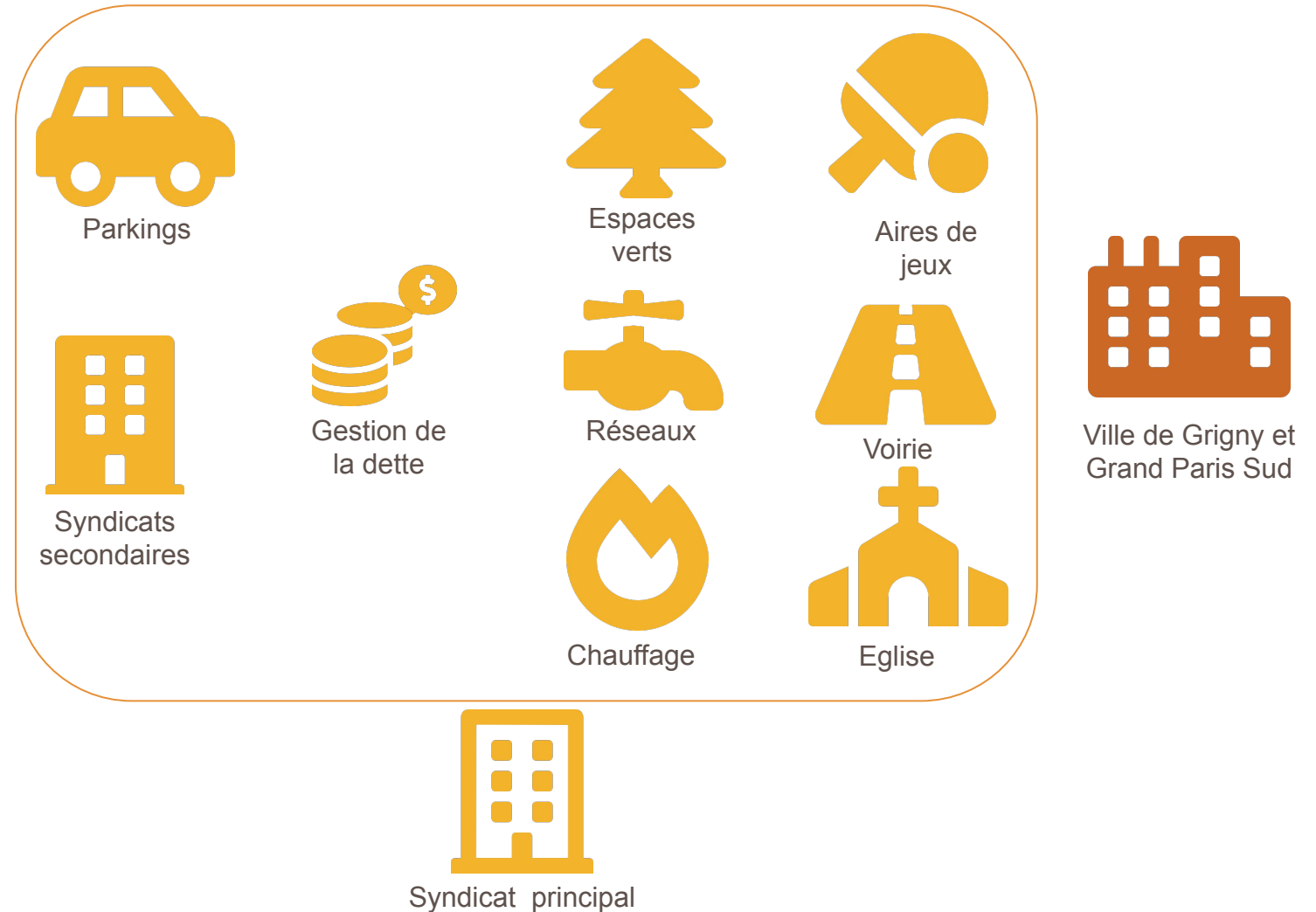
/ LA SCISSION, UNE MISE
EN OEUVRE LONGUE ET
COMPLEXE

/ LA SCISSION, UNE MISE EN OEUVRE LONGUE ET
COMPLEXE

**A échelle hors normes, une complexité
hors normes elle aussi !**

Les objectifs poursuivis

- Constituer des copropriétés à taille humaine
- Rendre le pouvoir de décision aux copropriétaires au sein de chaque syndicat devenu autonome
- Transférer la propriété et la gestion, coûteuse et complexe, des voiries, espaces verts, aires de jeux et réseaux aux pouvoirs publics
- Transférer la propriété et la gestion du réseau de chauffage et de la chaufferie à une société spécialisée, renouveler les équipements et changer de source d'énergie
- Réduire le coût des charges des futures copropriétés
- Clarifier la situation financière de chaque copropriétaire



Préparer, améliorer la situation et faire patienter tout en rendant visible et tangible l'action publique

Rendre les syndicats techniquement et fonctionnellement indépendants

Individualiser le réseau de gaz et transférer la compétence du SP aux secondaires (2018)

Individualiser le réseau de chauffage et transférer la compétence "Chauffage et eau" du SP aux secondaires (2019)

Alléger rapidement les charges des copropriétaires

Rénover le système de chauffage, changer l'énergie et vendre la chaufferie et le réseau (2018)

Transférer la gestion des espaces et réseaux à vocation publique aux collectivités (2019)

Vendre les biens appartenant au SP (2018-201)

Désendetter le syndicat principal

Résoudre le litige SP / Ville autour du lot 81 (2018)

Résorber les dettes auprès des fournisseurs (2017-2020)

Rendre à César ce qui appartient à César !

La RD au département L'église au Diocèse Les rues, parcs, réseaux à la Ville (2021)

"Nettoyer" le foncier

Fabriquer la meilleure paire de ciseaux

Pour découper le foncier

Pour convaincre le juge !

Une remise en question du processus en cours d'élaboration

La division judiciaire (introduite par la loi ALUR - art.29-8 de la Loi de 65)

- stratégie proposée dès l'élaboration du plan de sauvegarde de 2014
- un texte écrit notamment pour Grigny 2

- mais une remise en question en 2019 par l'administrateur judiciaire d'une part, et le président du tribunal d'autre part

- frilosité de l'administrateur et du magistrat face à la nouveauté (disposition jamais utilisée), et au risque contentieux
- demande du magistrat d'élaborer une démarche impliquant les propriétaires, les syndics et les administrateurs judiciaires

Et pourquoi pas une scission amiable, voire un mix amiable/judiciaire ?

Ce que dit la Loi et ce qu'elle ne dit pas....

L'article 28 de la Loi du 10 juillet 1965

- **prévoit la scission du syndicat par retrait, demandée par un ou des copropriétaire(s) d'un ou plusieurs lot(s) correspondant à un ou plusieurs bâtiments**
- **assemblée spéciale des propriétaires demandant le retrait et vote à la majorité des voix de tous ces copropriétaires**
- **assemblée générale du syndicat principal qui statue sur la demande et les conditions de la scission à la même majorité (conditions matérielles, juridiques et financières)**
- Les créances et les dettes du syndicat initial sont transférées / réparties sur les syndicats secondaires

Les difficultés que pose cette disposition dans le cas de Grigny 2

- des copropriétaires difficilement mobilisables : des votes à la majorité des copropriétaires impossibles dans de nombreux syndicats
- des copropriétés à créer de toutes pièces pour les parkings souterrains et deux centres commerciaux : mobilisation des copropriétaires pour demander leur retrait inimaginable !
- Egalement inimaginable de réunir en assemblée générale des copropriétaires de Grigny 2, ni de confier au seul administrateur judiciaire du principal la décision de scission...
- Un risque contentieux élevé
- une impossibilité à faire voter l'ensemble des syndicats en même temps pour un retrait conjoint

Ce que dit la Loi, et ce qu'elle ne dit pas....

L'article 28 de la Loi du 10 juillet 1965

- prévoit la scission du syndicat par retrait, demandée par un ou des copropriétaire(s) d'un ou plusieurs lot(s) correspondant à un ou plusieurs bâtiments
- assemblée spéciale des propriétaires demandant le retrait et vote à la majorité des voix de tous ces copropriétaires
- assemblée générale du syndicat principal qui statue sur la demande et les conditions de la scission à la même majorité (conditions matérielles, juridiques et financières)
- **Les créances et les dettes du syndicat initial sont transférées / réparties sur les syndicats secondaires**

Sur les conditions, en particulier financières :

- un risque de faillite immédiate de certains syndicats en cas de transfert des dettes copropriétaires
 - un risque inévitable de créer un imbroglio financier entre les syndicats issus de la division (dettes et créances croisées)
- => disposition qui amènerait à un traitement inéquitable et présentant un risque contentieux élevé

Ce que dit la Loi et ce qu'elle ne dit pas....

L'article 29-8 de la Loi du 10 juillet 1965

- “Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu’il fixe et sur demande l’administrateur provisoire :
 - la constitution d’un ou plusieurs syndicats secondaires
 - la division du syndicat
- L’administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l’avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financière de division du syndicat
- L’administrateur provisoire établit, concomitamment à l’état des créances et des dettes, un plan d’apurement des dettes transmises pour chacun de syndicats créés par la division
- Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial
- Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu de la division, la personne chargée de convoquer l’assemblée générale en vue de la désignation d’un syndic”

Ce que dit la Loi et ce qu'elle ne dit pas....

Bien que notamment écrit pour répondre aux difficultés de Grigny 2, le texte ne prévoit pas :

- l'existence de syndicats secondaires
 - que deviennent-ils dans ce processus ? créés sans AG, seront-ils reconnus par le magistrat ? faut-il les liquider et en créer de totalement nouveaux ? dans un contexte où il est difficile de trouver des syndics et administrateurs, qui pour prendre en charge la liquidation de 28 syndicats ? qui désigner syndic provisoire ? comment gérer la bonne poursuite des travaux d'urgence engagés ou en cours d'engagement sur les syndicats secondaires ? comment considérer des syndicats, existants, mais dont le contenu est modifié à l'issue de la scission (ajout de lots) ?
- l'inexistence d'un conseil syndical
- de dispositions particulières pour le traitement financier de la division => dispositions de l'article 28 : même problèmes que précédemment évoqués...

La division judiciaire et les aménagements demandés

- autoriser la division du syndicat principal en 33 syndicats autonomes
- dire que la division du syndicat principal emporte la dissolution de celui-ci
- homologuer les RC et EDD des 33 syndicats issus de la division y compris la division en volume du parking souterrain
- fixer la date d'effet de la dissolution au **1er janvier 2022**
- **désigner des syndics choisis et volontaires pour la représentation des nouveaux syndicats de parkings et de commerces**
- **ordonner la poursuite jusqu'à leurs termes des mandats des syndics et d'administrateur provisoire**
- **dire que les syndicats issus de la division viendront aux droits et à l'ensemble de leurs engagements et obligations respectives au jour de la dissolution**
- **désigner l'actuel AP du principal en qualité d'AP en charge de la liquidation**
- **fixer à 5 ans la durée de la liquidation**

Information et concertation

- des **réunions publiques**
 - techniques (gaz, chauffage)
 - à destination des syndics
 - spécifiquement sur la scission
- des **réunions avec chacun des conseils syndicaux**
 - sur les périmètres de division foncière
 - sur l'établissement des règlements de copropriété
- des flyers et lettres d'infos
- la **mise à disposition du public du rapport de division foncière**

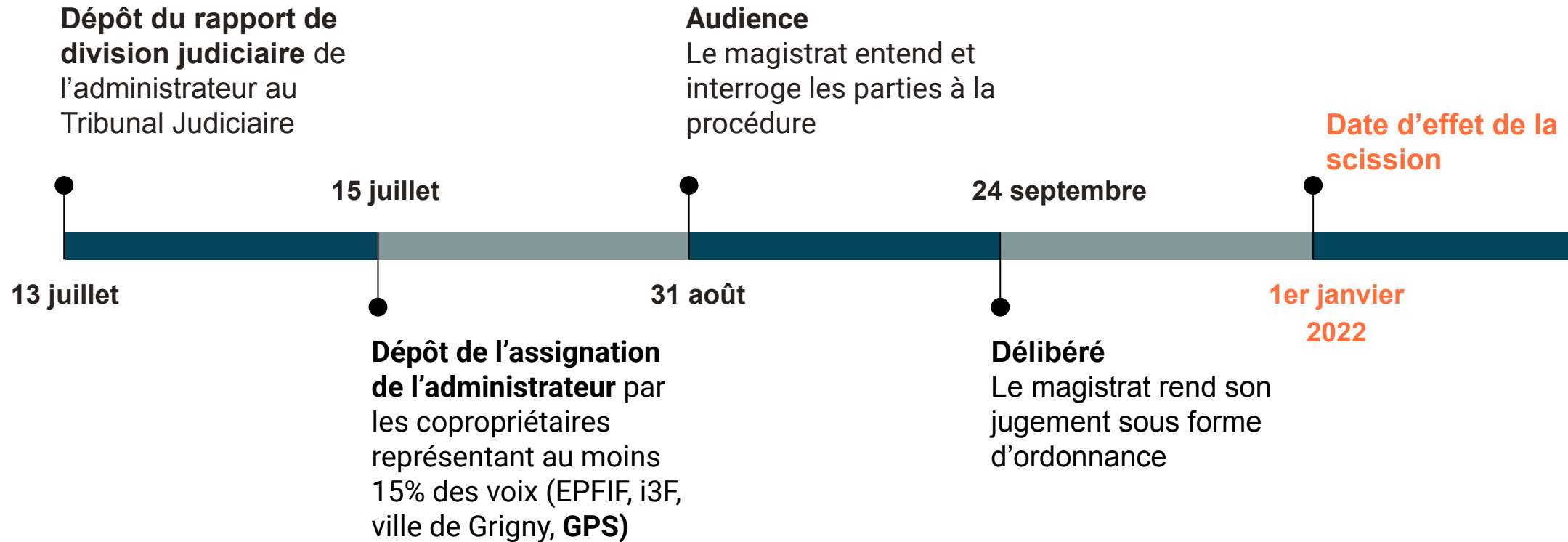
03

/ UN JUGEMENT INÉDIT

/ UN JUGEMENT INÉDIT

Après 20 ans de plans de sauvegarde, une multitude d'études, une ORCOD IN...

Dernière ligne droite de la procédure



Le tribunal a fait droit à l'ensemble des requêtes dans son jugement prononcé le 24 septembre.

