

LE QUARTIER DE L'HORLOGE EN MARCHE...

VERS UNE GESTION ETHIQUE !

*Il était une fois un quartier paisible, sorti de terre depuis une trentaine d'années. Une **caricature de gouvernance** y exerçait un **pouvoir dictatorial** allant jusqu'à **lever des fonds dans la plus grande opacité**. Des règles iniques devenaient inéluctables pour ceux qui les subissaient. **L'absence durable de remise en question** de ces règles de fonctionnement, en venait à leur forger une **légitimité... par défaut !** Mais peu à peu les habitants prirent conscience des enjeux...*

Une occasion de réagir avec vigueur !!

*La prochaine **assemblée générale** permettra de vérifier la capacité, mais aussi la volonté, des copropriétaires et de leurs syndicats de copropriété, pour dégager les avantages ainsi que les bénéfices que peut offrir une association syndicale libre, organisée contractuellement, avec ses **propres règles** et une très **grande liberté** de fonctionnement.*

***“Une chose n'est pas juste parce qu'elle est loi,
mais elle doit être loi parce qu'elle est juste.”***

Montesquieu

Les propriétaires institutionnels, les utilisateurs et les habitants
membres de l'ASLQH se retrouvent sur le

BLOG du QUARTIER DE L'HORLOGE

www.wmaker.net/ASLQH/

LES CINQ QUESTIONS À RÉGLER EN PRIORITÉ

1. ETABLISSEMENT D'UN CONTRAT DE GESTION DE L'ASLQH

“L'HISTOIRE DU HOLD UP DU QUARTIER DE L'HORLOGE”

30 ans de gestion **sans contrat**.

- Une **rente de gestion acquise** pour le cabinet **Loiselet Père et Fils et F. Daigremont**. Un **conseil de gestion** doit veiller *“aux conditions dans lesquelles sont passés les contrats”*. Mais le cabinet fait valider ses honoraires par l'assemblée générale dont il représente 55% des droits de vote!

2. MISE EN CONFORMITÉ DE LA GOUVERNANCE

“LE CONSEIL DE GESTION DE L'ASLQH EST PARALYSE”

La composition du conseil de gestion **n'est pas conforme** aux règles propres à l'ASL.

- Le quota de 1/3 de syndic de copropriété est dépassé
- Le conseil de gestion ASL siège avec le conseil syndical SOCOPAR !
- Le conseil fonctionne en ignorant les règles de répartition de charges! (49 grilles)

3. RESPECT DE LA GOUVERNANCE

“L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE ? UN LABORATOIRE DE DEMOCRATIE”

- Les membres de l'association peuvent se faire élire au conseil de gestion, (une personne, une voix) mais le **seul représentant légal**, à l'assemblée générale, d'une propriété divise est son syndic de copropriété (tantièmes).
- Le **tableau de voix** de l'association n'est pas respecté lors des votes.
- L&D, directeur de l'association et syndic de copropriété, est *juge et partie*.

4. JUSTE AFFECTATION DES CHARGES

“TRANSFERT DE CHARGES DE SECURITE INCENDIE (ERP)”

- Il est **abusif** de refacturer la sécurité incendie aux immeubles d'habitation !
- Un **contrat léonien** est imposé aux habitants par le jeu des majorités.

5. DES STATUTS EN OR

- L'ASLQH bénéficie des concepts de l'**utilité des services et de l'équipement (art. 36.1)** et **du fait ou de la faute (art. 36.3)** pour la répartition des charges.

Nous demandons l'application des règles propres à l'association.

1. L'HISTOIRE DU HOLD UP DU QUARTIER DE L'HORLOGE

Le cabinet **Loiselet Père et Fils & F. Daigremont** s'assure, depuis **1984**, grâce à un regroupement de plusieurs copropriétés, et grâce à une **résolution** d'assemblée générale de **1998**, la **mainmise sur le conseil de gestion** et le **contrôle total** du **Quartier de l'Horloge**.

Voici comment : En 1982 l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH), se compose, à la livraison de l'ensemble immobilier, de 16 copropriétés distinctes. Aucune ne dépasse 20% des voix de l'ensemble. En 1984 Loiselet & Daigremont met en place un nouveau règlement de copropriété de gestion commune des SOCOPAR 2, 3A et 3B (sociétés, commerces et parkings). Les trois copropriétés sont réunies et forment un nouvel **ensemble majoritaire** détenant plus de 51% des voix de l'**assemblée générale**. L'association compte depuis 13 volumes, dont un seul détient la majorité absolue. Le syndic de copropriété L&D s'est donné les moyens de diriger seul l'association. Car en ASL nul besoin de consulter les copropriétaires!

- C'est le **rôle du syndicat** (futur conseil de gestion) de consentir une délégation. Pourtant c'est l'assemblée générale en **1982** qui sera chargée de déléguer l'ensemble des pouvoirs du syndicat à Loiselet & Daigremont. Ce dernier est d'ailleurs en possession de la majorité des voix de cette assemblée avec les copropriétés de sociétés, commerces et parkings, la SOCOPAR 2, la SOCOPAR 3A et la SOCOPAR 3B dont il est le syndic de copropriété de chacune. Il est précisé que la résolution peut être révoquée par le **syndicat** de 7 membres - une personne une voix - à la **majorité simple** des présents.
- Le 14 mai **1984** est créé le nouveau règlement de copropriété de **gestion commune** des SOCOPAR 2, 3A et 3 B. Pierre Loiselet signe le document avec la délégation de pouvoir de Jean-Pierre Loiselet. La réunion de trois copropriétés distinctes crée une copropriété dotée d'environ 55% des voix de l'ensemble immobilier ! **Depuis ce jour Loiselet & Daigremont a pu décider seul de la totalité des décisions concernant la gestion du Quartier de l'Horloge.**
- En **1998** l'assemblée générale valide le transfert des pouvoirs du syndicat au directeur Loiselet & Daigremont. Le 'syndicat' devient le 'conseil de gestion'. Etrangement la résolution ne peut être révoquée que par l'assemblée générale selon l'**art. 11.2**, normalement utilisée pour la création d'équipement nouveau (sic). *Art. 11.2, statut, CRUH "(les) décisions sont prises à la **majorité absolue** des voix appartenant à tous les membres de l'assemblée, sans exception, **même absents.**"* Le directeur ou les membres du conseil de gestion pourront être révoqués par la majorité de l'assemblée générale, c'est-à-dire **uniquement** sur décision de la copropriété des SOCOPAR !

Depuis, **seul** le représentant SOCOPAR, soit depuis 30 ans, Loiselet & Daigremont, peut révoquer la délégation des pouvoirs du syndicat à... Loiselet & Daigremont!

Nous ne pourrons mettre fin à la mauvaise gestion de l'ASLQH, qui a pour conséquence des charges de copropriété inadaptées, tant pour les commerces que pour les habitations, qu'en retirant au directeur des pouvoirs dont il fait mauvais usage. C'EST LE RÔLE DU CONSEIL DE GESTION.

2. LE CONSEIL DE GESTION DE L'ASLQH EST PARALYSE

Le **conseil de gestion est ouvert aux copropriétaires** qui peuvent s'y faire élire. Par dérogation les syndics de copropriété y sont admis sous réserve de ne pas dépasser un tiers du conseil. Le directeur de l'association n'agit que **sous l'autorité** du conseil.

Pourtant le conseil de gestion est **irrespectueux des règles** de l'association : quota de syndics de copropriété de 1/3 dépassé, membres SOCOPAR non élus siégeant au conseil de gestion, aucun membre individuel de l'ASLQH de 2009 à 2012, absence de votes et de diffusion de comptes-rendus. La désignation du nouveau conseil 2012-2015 est entachée de plusieurs irrégularités (nullité de mandat, quota non respecté).

Les réunions de l'ASL ont toujours lieu avec la copropriété SOCOPAR, non sans conséquence sur les charges. L'ASL a un président mais pas le conseil syndical des SOCOPAR ! Loiselet & Daigremont gère les deux sans distinction. La gestion de l'ASL - 13 membres - est facturée 93 333 € TTC (7200€ / lot), la gestion de la SOCOPAR - plus de 1000 lots - est facturée 100 000 € TTC (100€ / lot). Le contrat SOCOPAR est signé par le président de l'ASLQH (sic), Roland Pichon ! La SOCOPAR s'est pourvue d'un compte séparé mais pas l'ASL.

Gérer l'ASLQH c'est ne gérer que **13 membres**, avec pas moins de **17 employés**, un conseil de gestion de **9 membres** maximum et un mandat de **directeur** (93K€). Les nombreux copropriétaires sont invisibles puisqu'ils sont représentés par leur syndic de copropriété. En particulier pour les appels de charges et les assemblées générales.

Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH)		
Cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH) 1977, modifications 14.02.1982 et 02.02.1994		
MEMBRES ASLQH	1000 copropriétaires environ	
GOUVERNANCE		
PRESIDENT		1 membre
CONSEIL DE GESTION	Exécutif	9 membres (propriétaires)
ASSEMBLEE GENERALE	Législatif	13 membres (copropriétés)
PRESTATAIRE DE SERVICE EN CHARGE DE LA GESTION		
1981-2013	Directeur	Loiselet & Daigremont
AG 1982 et 1998	Délégation et transfert des pouvoirs à L&D	
PERSONNEL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE 17 personnes		
Direct	2 employés administratifs	
	5 pompiers SIAAP/ERP	
Indirect	7 pompiers SIAAP/ERP	
	3 techniciens DALKIA	

Schéma de la **gouvernance et de l'administration** du Quartier de l'Horloge

www.wmaker.net/ASLQH/

3. L'ASL ? UN LABORATOIRE DE DEMOCRATIE !

L'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH) a des charges de copropriété **jusqu'à deux fois la moyenne parisienne**. Pour quelles raisons ? Sa situation géographique ? Ses rues piétonnes ? Son règlement et ses statuts ? La sécurité incendie ? Faux !

En voici l'explication: Une **gouvernance inappropriée**, le **non respect des droits de vote**, le **mille-feuille de gestion administrative et technique** de l'ASLQH, ainsi que des statuts - dont l'esprit égalitaire n'est pas appliqué – ont conduit à la **mauvaise affectation** des charges de sécurité incendie, un **personnel pléthorique** et des **contrats non renégociés**.

L'ASLQH présente trois faiblesses :

1. Ses membres sont privés de leurs droits et de l'accès à l'information

Les comptes de l'année précédente, les budgets prévisionnels détaillés et les travaux ne sont pas validés par les copropriétaires mais par leur syndic de copropriété (avec ou sans instructions). C'est 50% à 60% du budget (Immeubles tranche 3B) qui échappe au contrôle précis des copropriétés. Les assemblées générales de copropriété et assemblée générale de l'ASLQH ne sont pas, en dehors de la *gestion commune des 3 copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B*, coordonnées. Les informations de la gestion de l'ASLQH ne sont pas transmises aux copropriétaires par leurs syndicats de copropriété ni par l'ASL qui **ne reconnaît pas ses propres membres comme interlocuteurs!**

2. Une gouvernance ni démocratique ni éthique

Juge et partie, le directeur ASLQH est à la fois **syndic de copropriété** du principal syndicat de copropriété, la SOCOPAR, **et directeur** de l'association syndicale. Les réunions du **conseil de gestion** de l'ASLQH et du **conseil de gérance** de la gestion commune des copropriétés SOCOPAR (Sociétés, Commerces, Parkings) se mélangent! Le Président de l'ASLQH, résident et copropriétaire SOCOPAR (Cabinet d'expertise comptable Pichon Expertise) signe pourtant un contrat séparé, 100K € !

3. Un mauvais usage des droits de vote du conseil de gestion

Un **détournement** de l'**assemblée générale** qui est captive

Le conseil de gestion, l'organe exécutif de contrôle et de gestion de 9 membres, lorsqu'il fonctionnera correctement, pourra apporter un juste équilibre démocratique puisque les décisions y sont prises à la majorité simple: **un membre, une voix**.

En revanche l'assemblée générale dépend d'une seule copropriété ! Sur les treize que compte l'association, 55% des voix (tantièmes) appartiennent aux SOCOPAR. Les décisions prises sans le vote des copropriétaires SOCOPAR sont ratifiées l'année suivante par l'assemblée générale de cette dernière! Loiselet & Daigremont fait ainsi valider ses décisions une année plus tard...

La cause de charges très lourdes, pour 7 immeubles en particulier, n'est donc pas propre à l'association mais bien due à sa **gestion partielle**.

Il est possible d'agir pour les MEMBRES DE L'ASLQH, en exerçant le pouvoir, conformément aux règles du Quartier de l'Horloge, pour faire baisser les charges tout en améliorant le service.

4. TRANSFERT DE CHARGES DE SECURITE INCENDIE: 6 MILLIONS € REFACTURÉS EN 30 ANS.

Essayons de démêler l'écheveau d'un faux débat

Le 'Quartier de l'Horloge' serait depuis trente ans un établissement recevant du public (ERP). A ce titre, les frais de sécurité incendie doivent être facturés à tous les propriétaires. **Faux !** Selon le **Ministère de l'Intérieur** les locaux qui peuvent être assimilés au **domicile privé ne sont pas des ERP**. La Préfecture de Police a par ailleurs reconfirmé dès 2006 que les immeubles d'habitation du Quartier de l'Horloge **n'ont pas d'obligation** d'un poste central (PC) de sécurité incendie.

En conséquence, les copropriétaires des logements n'ont aucune charge de sécurité incendie à payer ! Chacun des immeubles (habitation et HLM) est ainsi **en droit** aujourd'hui de réclamer la cessation de la refacturation de ces charges. **Il faut mettre fin à la confusion entre la notion de 'groupement d'ERP du Quartier de l'Horloge' qui concerne uniquement la copropriété SOCOPAR et un hypothétique 'classement' du Quartier de l'Horloge !** Le **groupement d'ERP du Quartier de l'Horloge** regroupe **75 ERP** dont **Leroy Merlin** (plus de 1500 personnes), **Flunch** (plus de 700 personnes), **mk2 Beaubourg** (plus de 300 personnes). Le **parking** est un ERP tout comme l'**Ecole maternelle...**

Alors que l'extinction incendie (sprinkler) a été demandée par l'administration dans les conditions du permis de construire de la galerie marchande, c'est le **promoteur COGEDIM**, qui instaura un **service de sécurité incendie 24 heures sur 24, 7 jours sur 7**. Il est accepté en 1979 par la Préfecture de Police. En revanche 40% de son financement est habilement, et **à tort**, imputé depuis trente ans à la charge des copropriétaires de logements, et des locataires, impuissants. La '**rentabilisation**' (terme employé par l'ASL !) de cette charge de 700 000€ en 2013 trouve peut-être son origine dans des '*services hôteliers*' mentionnés dans la plaquette du promoteur, en particulier pour l'immeuble 'Piazza Beaubourg', vendu en PPE à sa livraison, avec vidéo surveillance. Mais **il ne faut pas confondre les obligations de la sécurité incendie et le gardiennage d'immeuble**, les alarmes incendies et les alarmes de fonctionnement. Car aucun contrat ne précise ni ces services de confort, ni le coût, dans les missions des pompiers SSIAP dont la part, refacturée aux habitants, varie pour le même service, de 100€ à 1100€, par logement en fonction de l'immeuble !

En 1980, à l'unanimité, les représentants de 6 copropriétés construites (St-Martin, St-Lazare, Brantôme, les SOCOPAR 2 et 3A et les HLM) décident d'installer la vidéo surveillance dans le Quartier de l'Horloge. Mais elle ne sera installée, dans des parties privatives des copropriétés, que dans les bâtiments, absents (car non construits) à l'assemblée générale de 1980, et qui seront livrés deux ans plus tard en 1982!

Les habitants du Quartier de l'Horloge ne demandent pas la suppression du PC de sécurité incendie, au contraire, mais ils demandent une **juste affectation de son coût**. Il semblerait que Vinci Park, Flunch, Leroy Merlin et le MK2 n'aient pas encore étudié une éventuelle synergie entre leur propre besoin de sécurité incendie. Faut-il par exemple une présence 24h/24h?

Un gardien ? Pourquoi pas, le vrai coût, pour 750 logements, est tout à fait supportable ! Mais avec un contrat approprié, des missions clairement définies et des décisions d'assemblée générale de chaque copropriété.