

INFORMATION AUX COPROPRIETAIRES DU QUARTIER DE L'HORLOGE

Collectif d'Habitants
Association **TEMPO**

50 rue Rambuteau
75003 PARIS
q2h@free.fr

www.quartierhorloge.fr

20 novembre 2016

Est-ce que les charges du Quartier de l'Horloge sont normales ?

Non ! Tout le monde paie trop de charges car elles sont mal réparties pour environ 300.000 € annuellement¹, et l'affectation de la sécurité incendie² est fautive.

Qui bénéficie de la mauvaise répartition des charges ?

Les locataires des propriétaires institutionnels : LEROY MERLIN ne paie que 1.681 € de charges de sécurité incendie en 2015 pour une surface commerciale de 6.000 m² ! Ses charges sont sous évaluées d'environ 145.000 €, celles du CENTRE POMPIDOU de près de 130.000 €. INDIGO, FLUNCH et MK2 bénéficient aussi de cette sous-évaluation au détriment des petits propriétaires (commerçants, propriétaires de parking ou de caves) et de leurs locataires.

Qui est responsable de cette situation ?

Le Directeur de l'ASL : La répartition des charges ASL lui incombe, il a pour mission³ d'appliquer les règlements du Quartier. LOISELET DAIGREMONT ENTREPRISES cumule la double fonction de syndic de copropriété des commerces et parkings SOCOPARS et de Directeur de l'Association Syndicale Libre (ASL). De *mauvaises habitudes se sont installées*. Les charges sont calculées sur des bases erronées⁴. La mission de contrôle des comptes par le Conseil de gestion est peu efficace : les copropriétaires ne sont pas écoutés dans leurs demandes de respect des règles.

Faut-il mettre en conformité les statuts de l'ASL ?

Oui ! La loi a changé en 2004, il y a... 12 ans ! Elle exige une simple *mise en conformité*⁵. Ainsi, le projet actuel sans base démocratique, de modification des statuts, en l'échange d'une nouvelle grille «alarmes» conduisant à une baisse négociée de charges est infondé. Aucune copropriété n'a demandé de modifier les règles, la demande est de baisser les charges. De plus, les nouveaux statuts réduiraient nos droits inutilement. C'est pourquoi une série de 23 amendements a été proposée par le Collectif d'Habitants.

Comment rétablir une bonne gestion ?

Une correcte application des REGLEMENTS EXISTANTS, tout simplement, et la MISE A JOUR DES TANTIEMES. Le résultat est **immédiat et sans frais**.

A contrario, la modification des critères de répartition des charges -soit du calcul des tantièmes de chaque grille-, nécessite un vote à l'unanimité des copropriétaires. Une solution peu réaliste.

Est-ce vrai qu'un immeuble ne paie pas ses charges ?

Oui ! Afin d'obtenir la mise en conformité des statuts – ce qui aurait dû intervenir depuis 2006 - et un calcul correct des charges. Cette copropriété a voté la suspension du paiement de ses charges. Cet immeuble paiera lorsque la situation et la gestion par le Cabinet LOISELET sera correcte.

Pour information, l'ASL présentait un solde débiteur de 1.250.000 € au 1^{er} janvier 2016, en raison surtout du non-paiement par les SOCOPARS auxquelles BNP PARIBAS et AEW EUROPE doivent encore plus de 500.000 € !

COMMENT EST-CE QUE CHACUN PEUT AGIR EFFICACEMENT ?

Informez-vous sans croire aux chimères. Lisez le BLOG du Quartier de l'Horloge ! Il fourmille d'explications et d'études sur le fonctionnement de l'ASL.

- **Prenez conscience que les charges qui vous sont facturées ne sont pas dues par vous.**
- **Refusez de payer l'indu à la place des propriétaires institutionnels.**
- **Demandez à votre syndic de faire appliquer par le directeur de l'ASL le règlement (CRUH).**
- **Aidez-nous à valider des comptes régulièrement établis sans changer les règles !**
- **Rejetez le projet de nouveaux statuts proposé par le Cabinet LOISELET.**

Maître MERILLON-GOURGUES, avocate spécialiste en droit immobilier, défend les propriétaires lésés du Quartier de l'Horloge. Contact : merillongourgues@dm-t-avocats.fr

Le Collectif présente, sur www.quartierhorloge.fr, la comptabilité 2015 telle qu'elle devrait être en application des règlements, cela vous expliquera ce qui ne va pas.

LES FONDEMENTS JURIDIQUES

1. Le poste de sécurité incendie est l'affaire des seuls commerces et parkings !

«Il n'existe aucune exigence réglementaire pour les habitations du quartier de l'horloge de disposer d'un service de sécurité. A aucun moment il n'a été question de lier le poste de sécurité du 16 septembre 1977 à ces bâtiments. La présence [du poste de sécurité] ne peut en revanche être remise en question pour le groupement d'établissement [recevant du public, c'est-à-dire les grands commerces] et les parcs de stationnement.»

21 décembre 2013 – Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris.

L'assemblée générale de l'ASL du 17 décembre 1980 a **mis fin au gardiennage spécifique complémentaire à la «sécurité des biens et des personnes»**. Cela a été mal appliqué dans la répartition des charges.

2. Comment les charges au sein d'une Association Syndicale Libre (ASL) sont-elles établies ?

L'affectation des charges devrait être faite sur la base des Cahiers des Règles d'Usage et d'Habitations et de Construction (CRUH 2, 3A et 3B) qui définissent, avec les décisions des Assemblées générales de l'ASL, la répartition à chacun des immeubles. Le tableau de répartitions entre chaque copropriété est préparé par le Directeur de l'ASL, il est appelé le «*DRAP DE BAIN*». Il faut le demander car, il n'est pas distribué automatiquement aux membres de l'ASL.

Références: Statuts art. 21, 22, 23.

3. Les principes fondamentaux : la jouissance des biens et des services, et leurs coûts.

Tout ceci est défini dans les règlements (CRUHs) existants il n'y a besoin de rien de plus, mais il faut l'appliquer vraiment, pas comme actuellement. Tout est assez simple mais des explications compliquées vous sont souvent données pour vous décourager de chercher à comprendre.

Références: CRUH 2, art. 29, 33, 35, 36, 37, 38 et CRUH 3B, art. 25.10.

4. Une gestion saine et équilibrée est nécessaire, grâce à la mise à jour annuelle qui doit être faite par l'ASL mais qui ne l'est pas.

Les copropriétaires paient la jouissance de biens communs de l'ASL et des services sur mesure. Ces derniers sont liés à des alarmes privées, comme pour des caméras, la surveillance des ascenseurs ou de la ventilation.

Il existe deux types d'alarmes :

- les alarmes de fonctionnement, sous la responsabilité du gestionnaire technique DALKIA.
- la détection incendie.

Les services évoluent d'année en année et le nombre des alarmes change en fonction de la législation ou de la volonté des copropriétaires. Une mise à jour de cette liste d'équipement doit avoir lieu tous les ans.

Références : CRUH 2, art. 29-2-8 et art. 37.

NE VOUS LAISSEZ PAS TROMPER PAR DE MAUVAISES INFORMATIONS. VERIFIER SI VOUS LE VOULEZ BIEN OU DEMANDEZ-NOUS DES EXPLICATIONS OU DES ELEMENTS POUR COMPRENDRE.

Porte-paroles du Collectif d'Habitants :

Doriane BELLUCCI-PIETERSE - doriane@southview.biz

Christophe LARGER - christophe.larger@laposte.net

UNE BELLE ECONOMIE POUR VOTRE PORTE-MONNAIE – WWW.QUARTIERHORLOGE.FR

1,2,3,4,5 Vous souhaitez en savoir plus ? → Contactez-nous pour obtenir les pièces justificatives : q2h@free.fr