

Sous administration judiciaire pour son trentième anniversaire ?

Vendredi 4 Mai 2012

C'est ce qui pourrait arriver au Quartier de l'Horloge !

2012 est l'année du renouvellement du conseil de gestion, l'organe exécutif de l'ASLQH, l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge qui en assure sa gestion. La prochaine assemblée générale, fin mai 2012, sera l'occasion de vérifier l'éthique et la volonté de changement des principaux acteurs privés de la gestion technique et administrative du Quartier de l'Horloge.

A divers titres l'on retrouve trois grands groupes bancaires et une assurance dans la gouvernance de l'association : la BPCE - Natixis, la BNP Paribas, la Société Générale et l'assureur AXA. L'Etat est locataire, la Ville de Paris gère une école maternelle et une crèche et y entretient l'espace public.



Le Quartier de l'Horloge, théâtre d'un conflit d'intérêt trentenaire entre commerces et habitations.

Devant la difficulté de faire respecter les statuts par le conseil de gestion de l'ASLQH et les syndics et afin:

- de faire baisser des charges de copropriété extrêmement élevées,
- d'améliorer le cadre de vie de ses résidents
- d'éliminer les dysfonctionnements de l'ASLQH,

il existe une possibilité pour n'importe quel propriétaire privé:

► saisir le Tribunal de Grande Instance. En effet l'article 25 des statuts de l'ASLQH est très clair sur les carences de l'association syndicale.

« **En cas de carence de l'association** syndicale pour l'un **quelconque de ces objets**, un syndic judiciaire peut être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un **membre de l'association**. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation. »

Quelles sont donc les **carences** de l'ASLQH susceptibles d'être invoquées? **L'association devant par exemple veiller à l'application de son cahier des charges, le cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH)** voici cinq exemples de blocages concernant la seule gouvernance de l'association:

1. **Depuis 2009, la composition du conseil de gestion n'est pas conforme.**

Le conseil de gestion, l'organe exécutif de l'association, fonctionne avec 7 membres au lieu de 9 et les syndics de copropriété y sont surreprésentés de deux fois le maximum admis. Ceci est contraire aux règles d'intérêt privé qui régissent le Quartier de l'Horloge.

Parmi les 7 membres du conseil de gestion se trouvent six syndics professionnels de copropriété. La **règle limitant au maximum au tiers** du collège est ainsi **violée**. L'assemblée générale de l'ASLQH du 2 juin 1998 **(a)** a défini le rôle et la composition du conseil de gestion qui remplace le syndicat et met en place le transfert des pouvoirs de ce dernier à un directeur : le cabinet Loiselet et Daigremont.

L'assemblée générale de l'ASLQH du 25 juin 1999 **(b)** a porté le nombre de membres du conseil de gestion de 7 à 9. La durée du mandat est fixée à trois ans par les statuts **(c)**. La dernière élection datant de 2009, c'est donc bien lors de la prochaine assemblée générale en 2012 que sera désigné le nouveau conseil de gestion pour les années 2012-2015.



CONSEIL DE GESTION

4 membres légitimes: 3 syndics de copropriété et un propriétaire institutionnel

3 syndics de copropriété

2 sièges non pourvus

2. **Le président en exercice tolère la présence de membres non élus au conseil de gestion qu'il préside.**

Le président désigné par l'assemblée générale du 19 juin 2009, lui-même par ailleurs membre de la copropriété des SOCOPARs et d'une copropriété d'habitation, préside un conseil de gestion dans lequel siège, en plus des 7 membres élus, le conseil syndical des SOCOPARs, soit quelques propriétaires de parkings individuels, de commerces et le gestionnaire de la SCI du Passage de l'Horloge, l'Immobilière Urbi et Orbi.

Cette gouvernance, mise en place et pratiquée par Loiselet et Daigremont, est appelée Conseil de gérance. Elle est **contraire à l'esprit des règles d'intérêt privé** du Quartier de l'Horloge puisque les décisions sont prises à la majorité, chaque membre du conseil de gestion disposant d'une voix. Un homme, une voix.

L'exercice des responsabilités exprimé par le vote de chacun des 7 syndics élus est important. Le mélange des participants et la dilution des syndics au milieu de membres non élus a pour conséquence une **gestion inappropriée** du Quartier de l'Horloge. Ce schéma en poupée russe permet de piloter l'association sans passer par la consultation des seuls syndics membres du conseil de gestion.

Les courriers adressés nominativement à l'attention du président de l'ASLQH au 6 rue Bernard de Clairvaux ne sont pas retirés par l'association comme ce fut le cas pour un recommandé le 4 octobre 2011!



3. Les décisions ne sont pas prises par des acteurs légitimes.

Les membres d'un conseil syndical de copropriété qui ne bénéficient pas des droits conférés par l'assemblée générale de l'ASLQH participent activement aux prises de décision. C'est ainsi une assemblée appelée conseil de gérance qui gère l'ASLQH à la place du conseil de gestion.

Qu'est-ce que le Conseil de gérance qui regroupe une quinzaine de personnes?

C'est la réunion de deux organes exécutifs:

- le conseil syndical de la copropriété des SOCOPARS (Sociétés, commerces, parkings), l'une des treize copropriétés composant l'ASLQH, et
- le conseil de gestion de l'ASLQH, soit sept membres et un président désigné par l'assemblée générale de

2009 (d) (e). Une **copropriété individuelle**, les SOCOPARS, se réunit en même temps et dans le même lieu que le conseil de gestion de l'ASLQH ! Le syndic de copropriété de la première et le directeur de la seconde étant le cabinet Loiselet et Daigremont. Les intérêts financiers des habitants ne sont pas défendus par une assemblée ad hoc.

Le conseil de gérance n'a pas d'existence reconnue par l'ASLQH et constitue un **frein à un fonctionnement éthique** de l'association. Le plus gros porteur en bénéficie largement. La puissante SCI du Passage de l'Horloge, non désignée au conseil de gestion, bien que membre majoritaire de l'ASLQH et de sa copropriété les SOCOPARS peut ainsi participer aux prises de décision d'une assemblée à laquelle la SCI n'appartient pas!

Un conseil bientôt dissout? *Depuis quand l'association est-elle administrée par un exécutif inapproprié qui a comme mission le contrôle de la répartition des charges?*



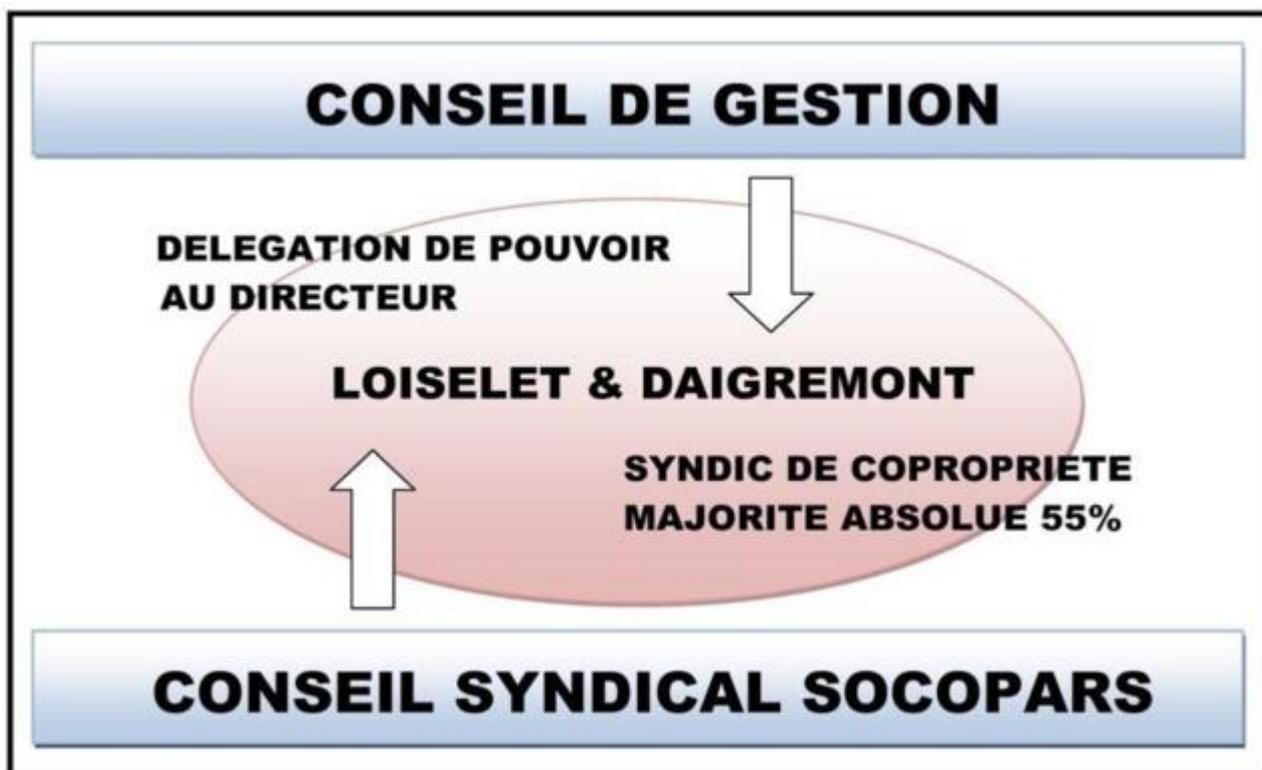
4. L'ASLQH fonctionne en privant ses membres, pris individuellement, de leurs droits réels.

Comment le cabinet Loiselet et Daigremont gère-t-il le conflit d'intérêt entre sa fonction de directeur de l'ASLQH, au bénéfice des 10 copropriétés d'habitation, des HLM, d'un immeuble de bureau et sa fonction de syndic de copropriété de la treizième copropriété de l'association?

Loiselet et Daigremont est juge et partie: directeur de l'association, il administre la copropriété du plus gros porteur, majoritaire des SOCOPARS, mais aussi majoritaire de l'ASLQH puisque les SOCOPARS représentent 55% des voix de l'ensemble immobilier. Le directeur, fort de sa majorité en tant que syndic de copropriété des SOCOPARS, peut aussi décider, fort de sa délégation de pouvoir du conseil de gestion de la conduite des affaires de l'ASLQH ! La dérive a conduit a des **charges excessives** de copropriété jusqu'à 80€/m2/an. **Deux fois la moyenne parisienne.**

L'adhésion à l'association est obligatoire et automatique pour chaque propriétaire qui en devient membre, mais ces derniers sont privés de leur droit de participer à la gestion du Quartier de l'Horloge. En effet, dix des treize copropriétés qui se réunissent pour l'assemblée générale de l'ASLQH, n'ont souvent pas soumis à leurs propres membres, les copropriétaires, les budgets, comptes et devis de gros travaux pour acceptation lors des assemblées générales de copropriété individuelles. Les copropriétaires sont mis devant le **fait accompli** par l'association et **privé de leurs droits réels.**

Une éventuelle ratification des décisions de l'ASLQH par les assemblées générales des copropriétés permettrait, à tout le moins, de légaliser ces décisions.



5. Le directeur de l'ASLQH, le cabinet Loiselet et Daigremont, ignore le droit à l'information et refuse de reconnaître les droits de ses administrés,

dont 470 familles de copropriétaires membres de l'ASLQH et réunies dans dix copropriétés d'habitations privées.

Loiselet et Daigremont interdit aux deux employés de l'ASLQH, qui travaillent dans les locaux de l'association au 6 rue Bernard de Clairvaux, de diffuser toute information directement à l'un des membres qui en fait la

demande **(f)**. Seuls les syndicats de copropriété reçoivent des **informations**, malheureusement **partielles et partiales**, au compte-goutte.

Les projets de résolution des membres de l'association **(g)**, envoyés au directeur de l'ASLQH, ne sont pas pris en compte par Loiselet et Daigremont pour l'ordre du jour des assemblées générales. En 2010 et 2011 des propositions de projet de résolutions à débattre par l'assemblée générale, envoyées par un copropriétaire membre de l'association, au directeur de l'ASLQH, n'ont pas été portées à l'ordre du jour par le directeur Loiselet et Daigremont.

Sera-ce à nouveau le cas en 2012 ?



Une boîte à lettre qui en dit long sur l'implantation de Loiselet et Daigremont...

Les acteurs de la gestion du Quartier de l'Horloge sont-ils prêts à participer à une gestion respectueuse du Quartier de l'Horloge, dans le cadre juridique existant ?

Pourra-t-on se passer de demander la mise sous administration judiciaire de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge ?

Le cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH) définit précisément à l'article 44 que l'association syndicale a pour objet de veiller à son application et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci. En cas de carence, l'article 25 permet de placer l'association sous administration judiciaire.

Les membres du conseil de gestion et de l'assemblée générale de l'association sont-ils des témoins passifs ou actifs des dysfonctionnements? **En tirent-ils un quelconque profit pour la rentabilité de leurs produits?**

55% des droits de vote pour la SCI du passage de l'Horloge,
Bien immobilier de la banque **AEW Europe,**

filiale de la banque **Natixis** qui a 27% de fonds publics dans son capital, dont l'actionnaire majoritaire est le groupe **Banque Populaire Caisse d'Epargne (BPCE)**, représentée par son gestionnaire l'**Immobilière Urbi et Orbi**, elle-même filiale de **Sogeprom**, la société de promotion immobilière de la banque **Société Générale**, Le groupe **Auchan**, avec le magasin **Leroy Merlin**, le principal locataire.

8% des droits de vote pour la SCI UGIMAD,

Propriété de **AXA** assurance, ex **UAP** assurance, représentée par son gestionnaire la **BNP Paribas Real Estate Property Management (REPM)**, L'Etat avec l'administration du **Centre Pompidou**, unique locataire des bureaux

3% des droits de vote

Le bailleur social **Erigere**, (ex **Batigere**, ex **PSR-SAVO**) 180 appartements HLM

34% des droits de vote

Les syndicats professionnels de 10 copropriétés d'habitation, 470 appartements

GRILLE 999	Copropriété	Tantièmes	Voix	L'ASLQH en 2009 c'est
15 rue Grenier St-Lazare	St LAZARE	72	0.7%	10 copropriétés
7, 8 rue B. de Clairvaux	BRANTOME	120	1.2%	
184, rue St-Martin	ST MARTIN	62	0.6%	
9, rue Brantôme	BAT A	371	3.7%	
50, rue Rambuteau	BAT B	622	6.2%	
156, rue St-Martin	BAT C	451	4.5%	
160, rue St-Martin	BAT D	316	3.2%	
164, rue St-Martin	BAT E	201	2.0%	
168, rue St-Martin	BAT F	350	3.5%	
3-5, rue B. de Clairvaux	BAT GH, RS	835	8.4%	
Habitations privées	10	3400	34.0%	10 copropriétés
6 et 16, rue Brantôme	HLM	283	2.8%	3 HLM
8, rue Brantôme	BUREAUX	798	8.0%	1 immeuble de bureaux
Adresses multiples	SOCOPARs	5519	55.2%	Commerces, sociétés et parkings
Total	13	10'000	100.0%	

(a) Assemblée générale du 2 juin 1998, 4ème résolution

« L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de mettre en œuvre le transfert au directeur des pouvoirs dévolus par les statuts au syndicat.

Elle institue un conseil de gestion, chargé de contrôler et d'assister le directeur dans sa gestion. Ce conseil sera composé de trois à six membres choisis parmi des membres de l'association syndicale libre. Par dérogation le conseil pourra comporter des syndicats (ndlr de copropriété) représentant des syndicats de copropriété, dans la limite du tiers des membres du conseil. (ndlr soit 3 au maximum suite à l'AG de 1999). Le directeur, ainsi que les

membres du conseil, sont désignés suivant les dispositions de l'article 11.2 des statuts. Ils peuvent être révoqués par décision prise par (l') assemblée générale dans les mêmes conditions. Le conseil de gestion assiste le directeur et contrôle sa gestion, notamment la comptabilité de l'association syndicale libre, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés les contrats, ainsi que l'approbation du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Un ou plusieurs membres du conseil de gestion prennent connaissance et copie au bureau du directeur au lieu arrêté avec lui des documents se rapportant à la gestion de l'association syndicale libre. »

(b) Assemblée générale du 25 juin 1999 4ème résolution

Augmentation des membres du conseil.

« L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de porter le nombre des membres du conseil de gestion de 6 à 9. »

(c) Statuts, article 16.1, Cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH)

« Les syndics sont élus par l'assemblée générale pour une durée n'excédant pas trois ans. Ils sont rééligibles. »

(d) Statuts, article 15.1-2, Cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH)

« L'association syndicale est administrée par un syndicat de trois membres au moins et de sept membres au plus, choisis par l'assemblée générale parmi les membres de l'association (ndlr il s'agit de chaque copropriétaire des immeubles en copropriété) et ci-après désignés par l'expression: les syndics.»

« Ils désignent en dehors du Syndicat sus indiqué un Président qui pourra être un copropriétaire ou un propriétaire membre de l'Association. »

(e) Assemblée générale du 19 juin 2009, 8ème résolution

Désignation des 7 membres du conseil de gestion :

1 Cabinet Icade, Bat F, 168 rue St-Martin

2 Cabinet Suire, Bat GH, Résidence Bernard de Clairvaux (ndlr Immeuble placé sous administration judiciaire)

3 Cabinet Icade, Immeubles Brantôme N et S, 7/8 rue Bernard de Clairvaux (ndlr 2ème siège pour ce syndic de copropriété)

4 Cabinet Icade, Bat A, 9 rue Brantôme

5 Cabinet Geralpha, Bat B, 50 rue Rambuteau

6 Cabinet Immobilière Balzac, 160 rue St-Martin

7 BNP Paribas REPM, SCI UGIMAD (siège de l'administration du Centre Pompidou)

et

8 M. Roland Pichon, Cabinet Grand (sic, c'est en fait un membre de l'association), Bat D, 156 rue Saint Martin en tant que Président.

(f) Statuts, article 17.3, Cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH)

« Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre, et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont le droit de prendre, communication du registre des délibérations. »

(g) Statuts, article 13, Cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH)

« Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres de l'association (ndlr soit les copropriétaires pris individuellement) au syndicat (ndlr remplacé par le conseil de gestion), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance. »

DEFINITIONS

Extraits des règles d'intérêt privé régissant le Quartier de l'Horloge : le cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH) fait à Paris le 16 mai 1977.

Télécharger le **CRUH** dans l'article 'Vers une gestion éthique'.

Caractère des règles posées par le présent cahier, article 41

« Tout propriétaire d'un volume peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant, étant précisé que lorsqu'un volume est placé sous le régime de la copropriété définie par la loi 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont obligatoirement représentés par le syndicat de copropriété, lui-même obligatoirement représenté par son syndic.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de Paris est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts»

Les objets de l'association syndicale, article 44

« L'association a pour objet

a) de veiller à l'application du présent cahier des charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci.

b) de s'approprier les biens et les éléments d'équipement à usage commun visés sous le chapitre huitième.

c) de gérer et d'entretenir ceux-ci.

d) de fixer le montant de la contribution de ses membres aux frais de gestion et d'entretien de ces biens et éléments d'équipements et de la recouvrer.

e) de gérer et d'entretenir les biens et les éléments d'équipement qui, sans être la propriété de l'association syndicale, sont communs à deux ou plusieurs propriétaires, aux charges et conditions qu'elle déterminera d'accord avec les dits propriétaires. »

Statuts de l'association, article 45

« La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée de l'association syndicale font l'objet de statuts qui sont établis et publiés, conformément à la loi précitée du 21 juin 1865, au Bureau des Hypothèques compétent comme annexe du présent cahier des charges, aux diligences de la SEDAM (Société d'Etudes et d'Aménagement des Ilots Saint-Martin). »

BONUS - 9 juillet 2016

Un administrateur judiciaire coûte-t-il cher?

NON!

Car, l'arrêté du 8 octobre 2015 fixe la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désigné en matière de copropriétés en difficulté!

Une bonne nouvelle : la loi lie directement la rémunération avec les prestations effectuées.

Ainsi une ASL qui était gérée par Loiselet & Daigremont (ASL Rodin-Plateau-Egalité 1), et dont le budget en 2015 est de 3.000.000 millions d'euros, a été placée sous administration judiciaire par le TGI de Nanterre. L'administrateur sera rémunéré 16.345 euros pour 8 mois.

Un administrateur judiciaire a-t-il une mission précise?

OUI!

Le Tribunal de Grande Instance peut, par exemple définir les tâches suivantes:

- faire remettre à l'administrateur les archives et l'ensemble des documents dans un délai donné,
- d'administrer l'association,
- revoir la répartition des dépenses conformément aux statuts,
- et convoquer une nouvelle AG dans un délai donné (6 mois) afin de soumettre à ses membres une nouvelle répartition des charges conforme aux règlements.
- fixer la durée de la mission, renouvelable sur simple requête.

(Sources: Tribunal de Grande Instance de Nanterre, 8ème chambre, jugement du 20 septembre 2012. ASL Rodin Plateau Egalité I, gérée par le cabinet Loiselet Père et fils et F. Daigremont)

*« Il est constant que depuis 2004, cette répartition se fait sur des bases erronées, non approuvées à l'unanimité des membres d'ASL et donc en violation des dispositions des statuts.
Cette obstination à appliquer, en connaissance de cause et malgré une sanction judiciaire, une répartition des tantièmes non conformes aux statuts doit être assimilée à une carence de l'organe représentative de l'ASL s.*

L'administration judiciaire est le dernier recours lorsque le syndic se refuse à coopérer. Un expert ad hoc ou un audit est toujours préférable, mais il faudrait pour cela dans le Quartier de l'Horloge la collaboration de Loiselet Daigremont. Extrait d'un jugement de l'ASL Rodin à Issy les Moulineaux qui était gérée par Loiselet Daigremont.

Si cet article vous a intéressé vous pouvez aussi consulter :

[Jurisprudence - Pour l'ASL & les copropriétés du Quartier de l'Horloge](#)

[Tic Tac / Contact : q2h@free.fr](mailto:q2h@free.fr)