

# La Ville de Paris est-elle facturée pour les services de l'ASL dont elle jouit ?

Dans le cadre des échanges réguliers que l'association TEMPO entretient avec l'exécutif de la Ville de Paris nous avons posé la question sur l'absence du propriétaire de l'école maternelle Brantôme, de la crèche municipale et du centre médico-psychologique dans la comptabilité de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH).

Le 1er adjoint à la Maire de Paris et le Maire du 3ème arrondissement ont répondu le 2 juillet 2019 que, pour les lots dont elle est copropriétaire, "*la Ville honore les charges dont elle est redevable*".

Mais qu'en est-il des charges issues de la bonne jouissance des trois bâtiments publics qui sont liés à l'ASL mais n'en font pas partie ?

En 1994, la comptabilité de l'ASL fait état d'une régularisation de charges de 61 361,83 Francs.

**Une somme certes modique, mais dont l'absence aujourd'hui pourrait être symptomatique d'un fonctionnement irrégulier basé sur des accords plutôt que sur l'application des règlements de répartition des charges.**

Or, les charges, au sein du Quartier de l'Horloge, peuvent atteindre 2 à 3 fois la moyenne parisienne. Ce qui préoccupe beaucoup habitants et commerçants depuis de nombreuses années.



Le poste de surveillance des alarmes et de la détection incendie. Cette dernière représente la plus grosse dépense de l'ASL, environ 750 000 euros, en raison de la présence de pompiers particuliers 24h/24.

## HISTORIQUE

Lors de la reconstruction de l'îlot Saint-Martin dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier des Halles, à la fin des années 1970, la Ville de Paris ne pouvant faire partie d'une copropriété, il a été décidé de faire une division en « lots de volume ». Cela a permis d'accueillir des bâtiments publics sur la même parcelle que des copropriétés indépendantes de commerces ou d'habitations.

Ensuite, une association syndicale libre (ASL) a été créée afin de gérer quelques équipements et services communs. Ainsi, l'article 9.2 du règlement de répartition des charges de l'ASL, le cahier des règles d'usage et d'habitation « CRUH », décrit des « dispositions particulières » permettant à la Ville de Paris la bonne jouissance de ses biens.

Les articles 25.6 à 25.10 du « CRUH 3B » correspondant à la 3ème tranche de construction, décrivent très clairement les conditions et le mode de calcul des charges permettant au propriétaire de l'école maternelle de jouir des services de l'ASL : chauffage, électricité, alarmes et détection incendie.

*" Les charges relatives à ... incomberont au propriétaire de l'école maternelle. "*

Ainsi, à l'occasion de l'installation d'un nouveau locataire, l'[association COALLIA](#), qui ouvre un Centre d'hébergement d'urgence dans le Quartier de l'Horloge la question des charges non appelées se pose à nouveau.

## EXPLICATIONS

### Article 9 - Désignation des immeubles soumis au présent cahier

9.1. - Les immeubles soumis au présent cahier sont constitués par le lot numéro 5.102 dont l'origine et la description ont été relatées et faites sous l'article 5.2. ci-avant.

Et, le moment venu, tous immeubles nouveaux en provenant, par l'effet des opérations de subdivision prévues sous l'article 6 ci-avant.

9.2. - Il est précisé que le lot numéro 5.101 également visé sous l'article 5.2. n'est pas assujéti au présent cahier, nonobstant qu'il soit physiquement incorporé dans l'ensemble immobilier, en raison de ce que sa propriété est destinée à la Ville de Paris pour un service public.

Des dispositions particulières sont néanmoins prises dans le présent cahier pour assurer à la Ville de Paris la bonne jouissance des constructions à édifier dans le volume correspondant au lot numéro 5.101.

La Ville de Paris n'est pas membre de l'ASL, cependant, des dispositions particulières lui permettent l'usage et la jouissance des services communs. Extrait du CRUH.



Voyants lumineux de surveillance des équipements privés de la Ville de Paris situés dans les locaux de l'ASL. Les alarmes en défaut s'allument en rouge afin de signaler un dysfonctionnement d'un appareil (monte-charge, ventilation, etc.)

COMPTES DE L'EXERCICE DU 01.01.94 AU 31.12.94  
 QUARTIER DE L'HORLOGE  
 A.S.L. 8 RUE B DE CLAIRVAUX  
 75003 PARIS

GR.	CODE	DESIGNATION DES DEPENSES	DETAIL par POSTE	DONT TVA	MONTANTS RECUP.
5		<b>CHARGES ALARME</b>			
		<b>RECETTES ET REGULARISATIONS</b>			
	342	LOCATIONS ET REDEVANCES			
		SRA : Redevance radioélectrique	2 830,08	443,84	
		CGR : Redevance radioélectrique	366,00		
		FRANCE TELECOM : Redevance radioélectrique	4 725,15	741,03	
	349	REGL VILLE DE PARIS	-61 361,83		
		Remboursement provision quote-part école maternelle	29 926,76	4 693,41	
		<b>TOTAL RECETTES ET REGULARISATIONS</b>	<b>-23 513,84</b>	<b>5 878,28</b>	

23	CHARGES RUES				
383	Travaux Peinture		28 498,29	12 500,00	12 215,80
	Thermomètre				1 400,00
	Porte et mur de façade (local Ville de Paris)				1 800,00
	Sigle Q.H façade sud du dispensaire				3 200,00

**ASL Réel 94**

GR	CODE	DESIGNATION	REEL 1992	REEL 1993	BUDGET 1994	REEL 1994	BUDGET 1995
29		<b>CHAUFFAGE COMMUN 3eme TRANCHE B</b>					
	234	Consommation Electrique	14 637,21	16 961,22	17 500,00	17 639,23	17 800,00
	399	Plomberie	2 292,22				
	404	Electricité		1 779,00	1 000,00		
	446	Désinsectisation	4 030,09	4 066,00	4 200,00	4 187,93	4 300,00
			- 6 -				
	449	Divers					
	610	Etude Chauffage	30 655,73	43 435,22	33 200,00	32 520,00	34 200,00
	611	Contrat Paritherm	84 736,92	79 921,00	71 600,00	70 468,17	73 200,00
	615	Hors Contrat Paritherm	2 224,94		2 000,00		
	624	Chauffage Urbain CPCU	578 053,57	624 941,70	650 000,00	577 092,16	650 000,00
		Total avant imputations	716 630,68	771 104,14	779 500,00	701 907,49	779 500,00
	670	Quote part école maternelle	-2 572,50	-2 595,62		-2 852,46	
	675	Quote part copeurs électriques	4 208,89				
		Total	718 267,07	768 508,52	779 500,00	699 055,03	779 500,00
36		<b>COUR MATERNELLE</b>					
	181	Contrat de Nettoyage Euro-net	8 458,12	8 711,88	8 950,00	9 093,92	9 300,00
	675	Quote part copeurs électriques	2 104,44			1 124,91	
		Total	10 562,56	8 711,88	8 950,00	10 218,83	9 300,00

En 1994, les charges facturées à la Ville de Paris apparaissent dans les grilles 5, 23, 29 et 36. En 2019, la Ville de Paris n'apparaît plus dans la comptabilité de l'ASL. Extrait de la comptabilité de l'ASL QH.

25.6. Les charges relatives à l'entretien et à la consommation électrique de l'éclairage des plantations de la cour de l'école maternelle située sur les plans au niveau 39.70 NGF, entre les files 3-6/c.f, incombent pour un tiers au propriétaire du lot 5144 et pour deux tiers, aux propriétaires des lots 5139,5140,5141,5145, 5146 et pour ces derniers par part égale pour chacun d'eux.

25.7. Les charges relatives à la consommation d'électricité et à l'entretien du local visé à l'article 19.2.25, ainsi que pour celles relatives à l'entretien, l'exploitation et la réparation du matériel de la sous-station de chauffage situé dans ce local, incomberont au propriétaire de l'école maternelle, étant précisé que le matériel de la sous-station de chauffage ne peut servir qu'à l'école maternelle, sous réserve d'un accord à intervenir entre ce propriétaire et la SEDAM ou ses ayants droit.

25.8. Le propriétaire de l'école maternelle contribuera sous les mêmes réserves que celles définies à l'article 25.7., aux charges relatives au réseau et au pupitre central des alarmes de fonctionnement et de détection incendie visés à l'article 29.2.8 du cahier des règles d'usage et d'habitation au prorata du nombre de points d'alarmes et de détecteurs d'incendie installés dans cette école.

25.9. Pour la répartition des charges relatives au réseau et pupitre central d'alarmes, il est précisé que chaque caméra de surveillance des halls des immeubles d'habitation des lots 5139 à 5142 et 5144 à 5146 équivaut à 20 points d'alarmes.

25.10. Pour la répartition des charges relatives au réseau et au pupitre central des alarmes, il est précisé qu'une alarme de synthèse spécifique à un lot équivaut à 10 points d'alarmes.

Le mode de calcul des charges, une opération complexe en raison de plus de 1408 lots, est défini très précisément pour chaque type de charges. Extrait du CRUH.