

Lettre ouverte à PRIMONIAL - 1er groupe indépendant en gestion de patrimoine en France.

6 000 euros surfacturés à l'État ?

Paris, le 13 février 2021,

Madame, Monsieur,

L'immeuble de bureaux de près de 6500 m² situé à l'angle de la rue Rambuteau et la rue Beaubourg fait partie d'une association syndicale libre (ASL). Les règles de gestion et de répartition des charges découlent d'un règlement propre à cette ASL et d'un ensemble de décisions d'assemblées générales.

Depuis sa création dans les années 80, la répartition des frais de fonctionnement a été le sujet de nombreux débats. En analysant les procès-verbaux des AG, le règlement interne et la répartition des factures, les propriétaires ont rapidement compris que leurs charges étaient anormalement élevées. Jusqu'à deux ou trois fois la moyenne parisienne.

- Un article du Journal Le Parisien résume dès 1999 l'ambiance dans un « quartier qui croûle sous les charges ».
- Un blog décrit depuis dix ans les principaux dysfonctionnements de la gouvernance, de la gestion de la sécurité incendie, de l'électricité et des charges en général.
- Des membres de l'exécutif de l'ASL, le conseil de gestion, ont fait part de plusieurs demandes de pièces afin de comprendre la gestion qu'ils devraient approuver : factures, contrats, extraits des comptes bancaires, etc. Le questionnaire de l'ASL n'a jamais transmis la totalité de ces documents.
- La commission de contrôle des comptes n'a pas accès à toutes les pièces pour effectuer son travail. Le conseil de gestion ne réalise pas de compte-rendu sur les comptes à approuver et ne formule pas de recommandations en vue de s'assemblées générales.
- Plusieurs plaintes entachent le bon fonctionnement de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge. Un bailleur social, deux immeubles en copropriété et quelques propriétaires individuels ont assignés l'ASL en demande de réparation et de remboursement de charges indument payées.

Par voie de conséquences, trois années de suite, en 2018, 2019 et 2020, la majorité des immeubles divis ont voté contre la gestion de l'ASL et la répartition des charges. A contrario, les propriétaires majoritaires, PRIMONIAL, AEW CILLOGER, INDIGO et AXA ont plébiscité sa gestion en lui accordant leur entière confiance. Ces quatre propriétaires détiennent plus de 60% des voix face aux propriétaires d'environ un millier de lots.

Cette lettre ouverte a pour objectif d'attirer votre attention sur un document préparé par des membres du conseil de gestion et diffusé avant la dernière assemblée générale du 18 décembre 2020. Cette étude décrit les effets indésirables de la « facturation directe », un système comptable qui a pour conséquence d'éviter les frais de gestion liés à l'appartenance à l'ASL. Il semblerait que le questionnaire ne répartisse pas de frais pour quelques 700 000 euros de consommation électrique dont l'ASL assure la transformation, la distribution et la gestion pour ses membres. Ce manquement a un impact direct pour votre locataire, l'administration du CENTRE POMPIDOU, un établissement public.

La pratique comptable conduirait à une surfacturation annuelle d'environ 6 000 euros auprès de l'État représentant un potentiel enrichissement sans cause pour les bénéficiaires auprès desquels cette somme n'est pas appelée.

Pensez-vous souhaitable de maintenir, contre votre propre intérêt et celui de l'État français, un mécanisme en contradiction avec l'esprit des règles de l'ASL, à savoir une répartition des frais de fonctionnement selon l'utilité des services pour chacun de ses membres ?

Le Quartier de l'Horloge n'est-il pas un sujet d'inquiétude, une source de gaspillages inutiles, qu'une simple demande de votre part au président de l'ASL, la société LOISELET DAIGREMONT, pourrait corriger ?

association TEMPO