

6 000 euros surfacturés à l'Etat ? Lettre ouverte à PRIMONIAL - 1er groupe indépendant en gestion de patrimoine en France.



L'immeuble de rapport situé au 4 rue Brantôme à Paris accueille l'administration du CENTRE POMPIDOU. En 2017-18, PRIMONIAL acquiert, pour le compte de sa société d'investissement à capital variable (Sicav) EURO PREIM 2, cet immeuble détenu depuis sa construction par la société UGIMAD appartenant à AXA (ex UAP). UGIMAD / AXA reste propriétaire des parkings en sous-sol.

LETTRE OUVERTE

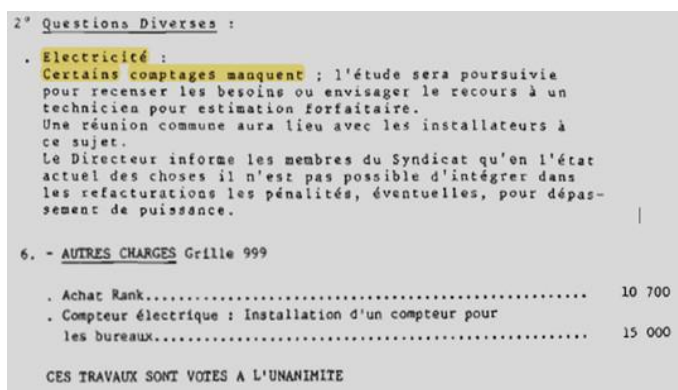
Madame, Monsieur,

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 gestionnaire 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 des 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 par son gestionnaire.

A contrario, les propriétaires majoritaires, AXA, AEW CILOGER, INDIGO et PRIMONIAL 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.



Les procès-verbaux des assemblées générales de l'ASL du Quartier de l'Horloge attestent dès les premières années de fonctionnement de problèmes au sujet du comptage des consommations électriques et du mode de refacturation.

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 (Cf pièce jointe). 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 gestionnaire 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, dont votre immeuble.

Ce manquement à 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'Etat français 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'Etat, 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 et une source de gaspillages, qu'une simple demande de votre part au président de l'ASL, la société LOISELET DAIGREMONT, pourrait corriger ?

La grille 999 est constituée des factures suivantes :

GRILLE 999 - 2019 REEL		
CODE	DESIGNATION	MONTANT
602011	Refacturation EDF/ENGIE	-712 686,44
602012	Facturation EDF/ENGIE	731 395,88
604011	Sacs poubelles	2 233,16
606024	Divers	1 038,78
614899	Contrat de Maintenance Gestion des Compteurs électriques (KLLIP)	7 762,80
614924	Contrat Photocopieur & Consommables	4 492,02
614990	Contrat Défibrillateur	216,00
615049	Divers électricité	1 813,74
621110	Honoraires Gestion ASL (Loiselet Daigremont)	96 000,00
623110	Honoraires Avocat	8 760,00
623250	Conservation et gestion des archives	23,59
624030	Abonnements et Documentation	299,00
625060	Ligne Téléphones	554,70
625090	Ligne Télécopie / Fax	347,71
625100	Abonnement ADSL (Orange)	4 447,61
628310	Frais Envoi Convocations	138,92
628340	Frais d'envoi divers	1 573,03
628350	Frais d'envoi Appels de Fonds	20,13
641500	Personnel Administratif	40 080,96
642000	Ch. Sociales Personnel Administratif	39 572,58
644102	Médecine du travail	118,80
644200	Tickets restaurant	2 239,40
644700	Formation professionnelle	394,81
TOTAL GRILLE 999		230 837,18

EN SAVOIR PLUS

L'administrateur de biens en charge de la gestion de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH) répartit les frais de fonctionnement, 230 837,18 euros en 2020, au prorata de la participation aux charges générales.

Conformément au règlement interne, le cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH), **plus un immeuble fait appel aux services et aux équipements de l'ASL plus il participe aux charges de gestion** composées en particulier des honoraires de LOISELET DAIGREMONT et du personnel administratif. (Calcul du prorata de participation aux charges générales – grille n°999).

En revanche, deux points attirent notre attention.

En premier lieu, l'apparition dans cette catégorie de la fourniture d'électricité pour 731 395,88 euros n'a pas de sens. Il ne s'agit pas de frais de fonctionnement non identifiés, il s'agit de la consommation électrique de commerces, des bureaux et de quelques équipements communs de l'ASL pour lesquels des compteurs existent. De la même façon nous pouvons légitimement nous poser la question de la déduction de 712 686,44 euros pour la refacturation directe.

Cette manipulation comptable a pour conséquences de soustraire cette somme de l'assiette de calcul du prorata pour la répartition des frais et abaisse le budget de l'ASL d'autant.

En deuxième lieu, le solde non attribué de 18 709,44 euros est réparti au prorata des charges générales à l'ensemble des immeubles de l'ASL, y compris à ceux qui n'ont ni compteurs ASL ni consommations pour les équipements communs.

En conclusion, le mode de répartition des consommations électriques entraîne non seulement une surfacturation des frais de fonctionnement pour les uns et une sous facturation pour les autres mais aussi une facturation injustifiée à des immeubles non concernés.

Retrouvez le problème des charges non appelées dans le Quartier de l'Horloge :

[150 000 euros de charges non appelées auprès de LEROY MERLIN BEAUBOURG ?](#)

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

[Coup de projecteur sur la facturation de l'électricité dans le quartier parisien de l'Horloge.](#)

Samedi 13 Février 2021