

Quelles sont les bases de la répartition des charges dans le Quartier de l'Horloge ? I. La sécurité incendie.

Mercredi 24 Novembre 2021. V4

La conception juridique de l'association syndicale du quartier de l'Horloge (ASL QH) est brillante.

Un ensemble de règles très détaillées, et assez complexes, permet de ne facturer à chaque propriétaire, via un système de points, que la part des services dont il a réellement la jouissance.

En revanche, cet ensemble de textes, les cahiers des règles d'usage, d'habitation et de construction (CRUH), nécessite du gestionnaire une bonne connaissance des immeubles membres de l'association syndicale libre et des mises à jours régulières pour une correcte répartition des charges.

La flexibilité initialement offerte aux copropriétaires, et ainsi la possibilité d'exploiter dans de bonnes conditions les commerces en constante évolution a, dans les faits, été dévoyée au profit d'une gestion qui tire sa légitimité de la validation des comptes en l'assemblée générale aux dépends d'une bonne application des règles.

Le travail de ce blog est d'expliquer comment ce quartier a été conçu afin de retrouver un correct usage des règlements propres à cet ensemble immobilier.

LA SECURITE INCENDIE



A. LES BASES JURIDIQUES

1^{er} niveau. Cahier des charges des commerces.

Des installations obligatoires pour les commerces et parkings.

- Lorsque la détection incendie est **exigée par la réglementation** et le permis de construire validé par la préfecture de Police, "SOCOPAR" réalisera aux frais du preneur, les circuits et détecteurs obligatoires. Par dérogation, le preneur pourra lui-même exécuter ces travaux.

2^{ème} niveau. Règlements de copropriété SOCOPAR 2, 3A et 3B, art. 48.

Mode de calcul des points des commerces et parkings pour la répartition financière.

- Charges **résultants de l'appartenance à l'association syndicale libre**. Les charges sont réparties entre les divers copropriétaires au prorata du nombre de têtes (**tête de sprinkler, point d'alarme, tête de détection d'incendie**) contenues dans chaque lots.
- Pour effectuer cette répartition, le Syndic tiendra à jour, pour chacune des catégories de têtes, un état faisant apparaître :
 - le total pour les parkings
 - le total pour les commerces et réserves
 - le nombre de têtes pour chaque lot ou groupe de lots de commerce appartenant à un même propriétaire.

3^{ème} niveau. Cahier des règles d'usage, d'habitation et de construction (CRUH).

Description du mode de répartition des charges.

- CRUH, art. 37.4.1 c), « alarmes de fonctionnement », charges afférentes facturées selon le nombre de points selon un relevé annuel
- CRUH, art. 37.4.1 d), « détection incendie », charges afférentes facturées selon le nombre de points selon un relevé annuel

4^{ème} niveau. La gestion de LOISELET DAIGREMONT.

A. En qualité de gestionnaire de l'ASL.

Une mise à jour du nombre d'équipements sera établie annuellement par l'ASL.

Règlement ASL, CRUH, art. 37.4.2

- CRUH, art. 37.4.1 a) « centrale d'extinction automatique à eau », grille N°3 « SPRINKLER »
- CRUH, art. 37.4.1 c) « alarmes de fonctionnement », grille N°55 « ALARMES »
- CRUH, art. 37.4.1 d) « détection incendie », grille N°6 « DETECTION INCENDIE »

B. En qualité de syndic de copropriété des 3 copropriétés de commerces "SOCOPAR" depuis 1981.

- Règlement de copropriété SOCOPAR 2 et 3A, art. 48
- Règlement de copropriété SOCOPAR 3B, art. 46

Le syndic tiendra à jour, pour chacune des catégories de têtes, un état faisant apparaître:

- le sous-total afférent aux lots à usage de garage et d'emplacement de stationnement

- le sous-total afférent aux lots à usage de commerce et de réserve commerciale

- le nombre de têtes pour chaque lot ou groupe de lots à usage de commerce et de réserve commerciale

*appartenant à un même copropriétaire. (ndlr. **LEROY MERLIN occupe plus de 125 lots, INDIGO PARK occupe 3 lots**).*

CONCLUSION

Les règles sont claires. Seule une minorité d'acteurs, trois propriétaires représentés par des gestionnaires professionnels, majoritaires en voix, refuse de faire appliquer les règles de mise à jour existante.

[Retrouvez l'ensemble des textes originaux à télécharger ici:](#)

[Téléchargements | Quartier de l'Horloge \(quartierhorloge.fr\)](#)

B. EXTRAITS DES SOURCES

37.4.2. - A la mise en service des équipements ci-dessus l'Association Syndicale en liaison avec la SEDAM établira un état destiné à définir en fonction des critères définis ci-dessus la quote part de chaque volume dans les charges relatives à ces équipements.

Une mise à jour de cet état sera établie annuellement par l'Association Syndicale et s'il y a lieu, lors des extensions de l'assiette foncière du présent cahier dans les formes définies à l'article 12 ci-dessus.

Extrait du règlement de l'ASL. La mise à jour doit être annuelle.

L'ensemble des locaux commerciaux sont considérés comme un ensemble indissociable.

5.12. Nota sur les travaux d'équipements et de raccordement des locaux du preneur en matière de sécurité incendie.

Compte tenu qu'au point de vue de la sécurité incendie, les locaux du QUARTIER DE L'HORLOGE sont considérés comme un ensemble unique, les travaux nécessités pour l'équipement des locaux et leur raccordement sur les réseaux en matière de détection incendie RIA, désenfumage et report des alarmes relatifs à ces organes sont à réaliser par SOCOPAR aux frais du preneur. Toutefois, par dérogation, le preneur pourra exécuter lui-même ces travaux de raccordement et d'équipement à condition expresse d'en confier la maîtrise d'oeuvre (conception, surveillance des travaux, vérification de leur bonne exécution et réception) au maître d'oeuvre de la SOCOPAR : OTH Bâtiments et éventuellement Monsieur Jean-Claude BERNARD Architecte, dans le cas où existeraient des contraintes architecturales externes au local du preneur particulières et de les faire réaliser par l'entreprise de la SOCOPAR.

Extrait du Cahier des charges des commerces "SOCOPAR". Des règles qui ne s'appliquent pas aux habitations, comme le confirme le capitaine des pompiers ci-après. Ce sont des immeubles distincts, formant des copropriétés indépendantes du point de vue de la sécurité incendie.

Courrier de confirmation du 4 septembre 2010 de la Brigade de sapeurs-pompiers de Paris (BSPP).

Les questions portent notamment sur les mesures concernant la présence d'agents de sécurité, la gestion du poste central de sécurité ainsi que sur le parc de stationnement.

Les mesures qui ont été notifiées dans le document précité concernent l'établissement recevant du public et sont consécutives au dossier déposé en 2006 sur l'aménagement de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée. En aucun cas ces mesures ne concernent la partie habitation de l'îlot du quartier de l'horloge. De plus, le parc de stationnement couvert situé en sous-sol est composé de deux entités : un parc de stationnement réservé au public et un parc de stationnement réservé aux résidents des différents immeubles d'habitation dont la réglementation de référence est l'arrêté du 31 janvier 1986.

Le responsable unique de sécurité (RUS) des établissements recevant du public (ERP), la société GIFFARD, nommée en 2012, contredit la teneur de ce courrier.

QUI DECIDE DE LA PRESENCE DES EQUIPEMENTS ?

29.2.8 - Le réseau et le pupitre central des alarmes de fonctionnement, le réseau et le pupitre central des détecteurs d'incendie ont le caractère de biens à usage commun. Par contre les points d'alarme et les têtes de détection d'incendie sont, soit la propriété du propriétaire du volume dans lequel elles sont situées, soit, si elles sont situées dans des locaux grevés d'une servitude d'usage au titre de l'article 27 ci-dessus la propriété du ou des bénéficiaires de cette servitude.

Le règlement de l'ASL est très clair. Les équipements sont la propriété des immeubles ou des commerces. Seuls les réseaux sont des biens communs.

LA QUESTION CENTRALE

LOISELET DAIGREMONT prétend que les *mises à jour* des grilles de points doivent être validées par l'assemblée générale à la double majorité.

Il est ainsi possible pour les quatre propriétaires majoritaires d'imposer arbitrairement le nombre d'équipements en validant des grilles fantaisistes, non basées sur la réalité des équipements présents dans les immeubles. Et, par voie de conséquence de valider un transfert de charges vers les autres propriétaires .

A contrario, nous estimons que la présence des équipements dépend des seules copropriétés en fonction de leurs propres besoins, de leurs choix en AG ou de dispositions réglementaires, en particulier pour la sécurité incendie.

L'état du nombre des équipements doit être tenu à jour annuellement. Il doit être le reflet de l'utilité de ces services pour les copropriétaires.

C. EXTRAIT DES PIECES DE LA GESTION

LOISELET DAIGREMONT ne semble pas comptabiliser correctement le nombre des points d'alarmes et le

nombre de points de détection incendie.

En effet, le nombre de points de détection incendie semble être très inférieur à la réalité sur le terrain et les factures concernant la détection incendie sont improprement affectées dans la grille de répartition des charges des alarmes de fonctionnement.

Par jeux de vases communicants les charges impayées par les uns sont transférées vers les autres.

Réel 2015

Tantièmes A.S.L./ Socopar		Alarmes	Sprinklers	Detec.Inc.	R.I.A.	Detec.CO
Grille						
1	Charges Générales	50	41	7		
2	Spéciales SOCOPAR 2					
3	Spéciales SOCOPAR 3A					
4	Spéciales SOCOPAR 3B					
5	Rampes Parkings	28	381	4		4
6	Esc./Asc. 1,2,5,6	2				
7	Esc./Asc. 4,3	1				
8	Esc./Asc. 7,8	2				
9	Asc. 6	1				
10	Parking 22.10	28	1 269	15		10
11	Parking 24.80	31	1 106	14		8
12	Parking 27.50	10	330	2		4
22	Groupe Electrogène	14	21	6		
23	Charges techniques			6		
24	E.U. /E.P.	8				
25	Hall St Martin					
26	Charges rues					
27	Sprinklers privatifs		3 377			
28	Leroy-Merlin	15		58	20	
29	Flunch	2		17	3	plus desservi
30	Cinemas	3,5		9	3	
31	Compacteur	1		2		

LEROY MERLIN dispose de 58 équipements de détection incendie depuis 2002. Les modifications apportées les extensions (LAPEYRONIE, MAJUSCULE) ne sont pas visibles. 58 points pour 8 000 m2 semble clairement sous-estimé.

Quartier de l'Horloge
Paris 3ème

ALARMES SOCOPAR 2018

DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARMES TECHNIQUES	DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARMES TECHNIQUES
GRILLE 1 - CHARGES GÉNÉRALES	67	GRILLE 17 - PASSAGE HORLOGE SUD	5
ESCALIERS		PORTE PASSAGE SUD OUVERTE	1
DÉFAUT ESCALIERS 1-2-3-4-5-6-7-8	9	PASSAGE HORLOGE SUD DÉFAUT	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE ESCALIERS	2		
GRILLE 5 - RAMPES PARKINGS	28	DÉFAUT TRAITEMENT L'EAU	1
COULOIR CIRCULATION (ENTRE RAMPES)		SYNTHÈSE DES AUTRES DÉFAUTS	1
SOUFFLAGE	1	DÉFAUT DÉPART EAU	1
EXTRACTION	1	DÉTECTIONS D'INCENDIE	
DÉTECTIONS D'INCENDIE		ZONE 23 AÉRORÉFRIGÉRANT	1
ZONE 4 PORTE A	1	ZONE 19 GROUPES FRIGOS	1
ZONE 1 PCF RAMPE SORTIE	1	GRILLE 21 - TRAITEMENT D'AIR	7
DÉTECTIONS CO		DÉFAUT ÉLECTRIQUE TRAITEMENT AIR	1
RAMPES ZONE 2B	2	DÉFAUT POMPE ANTIGEL BATTERIE CHAUDE 1	1

Le relevé des alarmes, communiqué la 1ère fois pour l'année 2018, montre que de nombreux points de "détection incendie" (grille N°6) sont improprement comptabilisés dans les alarmes (grille N°5).

A la suite des opérations sus décrites, je relève qu'il a été procédé au retrait de seize têtes de détection incendie.



TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

ET DE TOUT CE QUI PRECEDE, J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.



Extrait d'un constat d'huissier. 16 tête de détection incendie ont été retirées en 2020. Etonnamment, l'ASL n'a ni remarqué de défaut de fonctionnement ni mis à jour la grille de points de détection incendie!

D. LA REALITE SUR LE TERRAIN ET SON IMPACT SUR LA GOUVERNANCE

Le nombre d'équipements est important, puisqu'il donne le nombre de points attribués à tel ou tel immeuble.

Le nombre de points est non seulement nécessaire pour répartir les charges afférentes mais il détermine aussi le nombre de voix par immeuble pour débattre de l'équipement en question.

Si le nombre de points est inexact, les charges seront mal réparties et par voie de conséquences les décisions des assemblées générales seront biaisées.

BONUS

L'assemblée générale du 23 novembre 2023 a validé des travaux importants sur le système de sécurité incendie (SSI) et la détection incendie présente dans les parkings.

Selon le relevé de LOISELET DAIGREMONT de 2018 (Cf. Image ci-dessus), les trois niveaux de parkings seraient équipés de seulement 31 équipements de détection incendie.

Le devis de DALKIA du 26 octobre 2022, prévoit la destruction de 100 détecteurs ioniques, la fourniture et pose de 120 détecteurs optique de fumée et de 2 détecteurs optiques de flamme.

Actuellement, les charges incendie des parkings sont réparties en fonction de 31 points et non 120 points. Or plus le nombre de points pour les parkings sera grand plus le coût unitaire sera faible pour les autres qui bénéficient du même service.

La mise à jour du nombre de point de détection incendie, faisant partie du système de sécurité incendie (SSI) est un élément essentiel de la bonne gestion de l'ASL.

A.1 - Remplacement ECS

Désignation	Unité	Qté
Dossier d'exécution	u	1,00
Etude avec fourniture d'un dossier d'exécution comprend pour ébauche d'un dossier d'identité SSI soit:		
Documentation technique avec PV et rapport d'associativité		
Plan de zonning		
Plan d'implantation matériel avec câblage synoptique SDI		
Programmation ECS au format pdf		
fiches d'essais		
Dépose et repérage de l'ECS existant et mise en place de cache 19"	u	1,00
Fourniture, pose d'un ECS ASD HELPHAIS 1024 RACKABLE sans UGA	u	1,00
Fourniture, pose et raccordement cartes 20 relais pour asservissement PCF et autres. Non conforme à la réglementation	u	1,00
Dépose détecteur hors zone amiantée et indicateur d'action	ens	1,00
Fourniture, pose et raccordement détecteur optique de fumée OA12F avec socle	u	120,00
Fourniture, pose et raccordement indicateur d'action pour locaux technique	u	15,00
Fourniture, pose support spécifique pour détecteur optique de fumée OA12F au droit des PCF zones amiantées	u	20,00
Fourniture, pose et raccordement détecteur optique de flamme pour Groupe électrogène	u	2,00
Tirage de câbles pour rebouclage de câbles entre locaux ainsi que PCF	ens	1,00
Fourniture nacelle pour aire de livraison et échafaudage pour local avec hauteur	ens	1,00
Destruction des détecteurs ionique hors zone amiantés	u	100,00
Programmation installation	ens	1,00
Test et mise en service	ens	1,00

MODIFICATION DE LA GRILLE DE REPARTITION DES CHARGES N°5 (ALARMES)
majorité de la moitié au moins des membres de l'assemblée présents, représentés

5ÈME DÉCISION

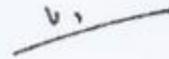
Il a été établi par le Responsable Unique de Sécurité (RUS) un rapport technique concernant la présence et le fonctionnement des points d'alarme dans les différentes copropriétés de l'association syndicale livre, afin que soient mise à jour la grille relative au point d'alarme.

L'assemblée générale, connaissance prise de ce rapport et de la grille jointe à la convocation, décide :

- d'approuver la grille de répartition des charges n°5 jointe à la convocation, laquelle tient compte de l'évolution de l'utilité du Système de Sécurité Incendie (SSI) pour les différents membres de l'ASL,
- de réaffecter les charges du service de sécurité incendie conformément à cette grille, laquelle sera également s jointe au procès-verbal.

Cette nouvelle grille prend effet immédiatement, et sera donc appliquée aux charges de SSI de l'exercice 2015 soumis à l'approbation de la présente assemblée générale.

Toutefois, l'approbation de cette nouvelle grille de charge et son application est subordonnée à l'approbation des status mis à jour, objet de la résolution précédente.



3/17 

L'ASL a validé, sur la base du rapport GIFFARD, le responsable unique de sécurité (RUS) (Cf. téléchargement ci-dessus), la prétendue évolution de l'utilité du système de sécurité incendie (SSI) pour les différents membres de l'ASL. En réalité, cette étude n'a ni permis de classer les alarmes, ni de les compter.