

ORALIA. Un nouveau gestionnaire pour le Quartier de l'Horloge.

Samedi 13 Juillet 2024

Après plus de 43 années de bons et loyaux services LOISELET DAIGREMONT quitte la gestion du Quartier de l'Horloge et des trois copropriétés de commerces et parkings SOCOPAR 2, 3A et 3B.

L'administrateur de biens qui a géré d'[une main de fer](#) le quartier depuis sa construction quitte l'ensemble immobilier dans un contexte douloureux qui voit cinq immeubles, sur un [ensemble de seize](#), [contester sa gestion](#) auprès du Tribunal de Paris.

L'arrivée de [Mme Cabrolier](#) et de ses équipes du cabinet ORALIA Sully Gestion représente un immense espoir pour les habitants qui luttent depuis des années pour une gestion transparente, respectueuse des règles existantes et orientée au service de ses membres.

INDIGO, qui gère un parking public sur la totalité d'un étage de sous-sol, **AEW**, qui loue à [LEROY MERLIN](#) plus de 120 lots répartis dans trois copropriétés et **PRIMONIAL**, qui est le bailleur des bureaux du CENTRE POMPIDOU, utilisent leur position de membres majoritaires pour imposer une gestion tout à fait contraire aux règles de l'ASL et à leurs [engagements RSE, leurs propres codes de conduite et leurs obligations envers leurs sociétaires](#).

L'[association TEMPO](#) estime à près de 200 000 € le [transfert volontaire de charges](#) des commerces vers les habitants.

Téléchargez cet article ici :

 [ORALIA - nouveau départ pour le Quartier de l'Horloge.pdf](#) (214.34 Ko)



Source : <https://oralia.fr/oralia-sully-gestion>

CE QUE L'ON ATTEND DU CABINET ORALIA - SULLY GESTION

Une gestion basée sur les règles propres au Quartier de l'Horloge :

Le cahier des charges des commerces

Les trois règlements de copropriété des SOCOPAR 2, 3A et 3B

Le cahier des règles d'usage, d'habitation et de construction (CRUH)

Ce qui se traduit par :

- L'établissement d'un budget équivalent aux dépenses totales réelles de l'ASL. Seul 2 M€ apparaissait sur les 4 M€ de dépenses effectives.
- L'intégration de l'ensemble des factures de l'électricité dans la comptabilité. Elles sont actuellement traitées à part et non soumises aux frais de gestion.
- La mise à jour du nombre des équipements individuels qui permet la répartition financière des charges au prorata des services dont les propriétaires ont la jouissance. AEW, INDIGO et PRIMONIAL refusent de collaborer malgré une décision de l'AG 2023.
- L'affectation des factures de sécurité incendie selon les bonnes clefs de répartition. AEW, INDIGO et PRIMONIAL ont refusé l'application des règles existantes lors de l'AG 2024.
- Le suivi et l'accompagnement impartial des procédures initiées par 5 immeubles sur le total de 16 immeubles qui constituent cette ASL.
- La fin des assemblées générales à huis clos. Permettre à tout membre de l'ASL d'assister en auditeur à l'assemblée générale.
- S'assurer d'une correcte représentativité des membres dans les organes décisionnels du conseil de gestion et des assemblées générales. La présence et les prises de parole partiales d'ARTENA GRAND PARIS pour le compte d'AEW posent de nombreuses questions éthiques.
- Mettre les statuts en conformité. Sachant que tout changement des règles de répartition des charges nécessite l'unanimité des membres de l'ASL.

Afin de mener sa mission en toute indépendance, ORALIA Sully Gestion, devra faire abstraction du poids en 2024 des deux membres principaux de cette association syndicale libre (ASL) :

1. AEW pour la SCI du Passage de l'Horloge. 34 % des SOCOPAR, soit 1 297 000 € de charges (hors électricité).
2. INDIGO pour le parking. 18 % des SOCOPAR, soit 690 000 € de charges (hors électricité).

AEW gère un patrimoine de plus de 78 milliards d'euros et INDIGO est le leader mondial du stationnement.

Cela impressionne. Et en plus ils représentent plus de 50 % des charges en provenance de l'ASL.

Cette situation de contributeurs principaux ne devrait toutefois pas leur permettre d'imposer des règles dérogatoires qui conduisent à éviter de payer des charges effectivement dues pour des services bien réels dont ils ont la jouissance.

Les charges impayées par les commerces et parkings sont transférées vers les immeubles d'habitations.

Article 48

Charges résultant de l'appartenance à l'Association Syndicale

Le présent article définit les critères de répartition entre les copropriétaires de la quote-part des charges incombant au Syndicat de copropriété du fait de l'appartenance à l'Association Syndicale qui regroupe l'ensemble des propriétaires d'immeubles réalisés et à réaliser dans le cadre de la rénovation des Ilots 8 et 9 (403) du Secteur Est de la Z.A.C. des Halles.

Ces charges sont définies aux articles 37 et 38 du Cahier des Règles d'usage et d'habitation - règles de construction mentionné à l'article 5 du présent règlement.

I - Centrale Sprinkler - Alarmes - Détection Incendie

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 lot.

Pour l'application de ce principe :

- une première répartition est faite entre l'ensemble des lots à usage de commerce ou réserve commerciale, d'une part, et l'ensemble des lots à usage de garage et d'emplacement de stationnement d'autre part.

Extrait du règlement de copropriété. Son application est une obligation. Pourtant, cela n'est pas le cas.

Nous attendons du syndic ORALIA Sully Gestion qu'il mette fin à un système volontaire de transfert de charges.

Cette mission peut s'effectuer très simplement. Le nouveau syndic des copropriétés dénommées SOCOPAR 2, 3A et 3B a pour devoir d'appliquer les règlements de copropriété. Cette tâche n'est pas facultative et en particulier en ce qui concerne l'application de l'article 48 ci-dessus.

Ce dernier, qui est repris par les règles de l'ASL, prévoit la tenue d'un état annuel du nombre d'équipements privés (à l'intérieur des lots !) des commerces et parkings et qui permet la répartition individuelle des charges en provenance de l'ASL.

Ce travail n'a pas été fait correctement par LOISELET DAIGREMONT.

Par exemple, l'installation de nouveaux commerces, à l'image de [LEROY MERLIN](#) en 2002, doit faire l'objet d'une conformité au Cahier des charges des commerces. Or, nous avons appris dans un récent courrier de la préfecture de Police que LEROY MERLIN avait installé son système de sécurité incendie sans faire l'objet d'une réception de travaux. Cette installation d'un magasin de près de 7 000 m² n'est donc conforme ni aux règles de sécurité incendie ni aux règles propres au Quartier de l'Horloge qui n'a jamais validé ce système de sécurité incendie (SSI).

C'est embêtant, car ce magasin supporte environ 3 % du budget de sécurité incendie alors que ses locaux représentent plutôt 30 % des surfaces commerciales.

En plus, une partie de ces charges totalement sous-évaluées sont transférées vers les immeubles d'habitation voisins, qui n'ont pourtant [aucun lien](#) avec LEROY MERLIN. Ce qui a conduit le bailleur social ERIGERE et trois syndicats de copropriété à contester la gestion actuelle.

Lors de cette réunion technique, les différentes problématiques relatives au fonctionnement de ce groupement d'établissements ont été abordées, notamment la complexité des installations techniques, l'existence de différents systèmes de sécurité incendie, qui ont tous été ajoutés, remplacés ou modifiés sans autorisation (y compris celui de Leroy Merlin dont le remplacement n'a jamais fait l'objet d'une réception de travaux), les problèmes des dégagements et l'absence d'isolement de ces établissements entre eux.

LEROY MERLIN ne paie pas beaucoup de charges parce qu'il a installé son système de sécurité incendie (SSI) à l'insu de l'ASL et de [ses règles qui définissent la répartition du coût des pompiers présents sur le site](#). Et sans tenir compte du cahier des charges des commerces SOCOPAR. Une installation qui n'a jamais été validée par la préfecture de Police ! (Extrait du courrier du 20 février 2024).

Tic Tac / Contact : q2h@free.fr