

Assemblée générale du Quartier de l'Horloge - 9 questions aux principaux intervenants !

30 septembre 2016, 4^{ème} mise à jour 31.12.2024

En janvier 2025, l'association syndicale libre (ASL) n'a toujours pas été en mesure d'apporter des réponses fermes et définitives. Comme si ces questions légitimes demandaient une expertise particulière, hors de portée. Ce blog a pour objectif d'apporter des éléments factuels de compréhension et d'exiger une modification des usages.

La demande en dommages et intérêts de 4 immeubles et de quelques copropriétaires qui contestent la gestion de l'ASL atteint maintenant plus de 1 000 000 euros !

En 2016, une baisse de charge forfaitaire de 120 000 euros pour quelques immeubles avait permis de faire accepter aux habitants de nouveaux statuts pour l'ASL. Cette baisse avait été obtenue de manière totalement arbitraire. Les charges étant répartie en raison de l'utilité des équipements, des points sont affectés à chaque immeuble pour les services dont il bénéficie. **Plus un immeuble a de points plus sa participation aux charges sera élevée.** Un ensemble de points avait ainsi été supprimé pour obtenir des baisses de charges pour certain. Ce qui avait permis d'obtenir l'accord des votants, mais ne reflétait pas du tout les services dont ils ont, en réalité, la jouissance.

Les copropriétaires se sont par la suite rendus compte que cet accord n'était pas basé sur l'application des règlements, contrairement à ce qui leur était dit.

Aujourd'hui, seuls les immeubles du 50 rue Rambuteau et du 156 rue Saint-Martin soutiennent encore, aux côtés des trois ou quatre propriétaires institutionnels majoritaires la gestion de LOISELET DAIGREMONT (remplacé en juillet 2024 par ORALIA SULLY GESTION).

Télécharger ici les explications sur le **système de baisse forfaitaire de charges**.

280 téléchargements le 15 mars 2023

520 téléchargements le 1er janvier 2025

 [Répartition des charges du PC de sécurité - Grille N°5.pdf](#) (308.59 Ko)

Dans ce tableau nous observons que les 10 immeubles d'habitation disposent d'un total de 76 alarmes de fonctionnement qui leur sont facturées 121 870 € pour des frais de détection incendie (année 2016).

A. En 2021, SOCOTEC et BUREAU VERITAS ont confirmé que l'ensemble des alarmes dont sont équipés les immeubles d'habitation ne concourent pas à la sécurité incendie de l'ensemble immobilier. Les deux audits contraignent le responsable unique de sécurité (RUS), la société GIFFARD. Ce dernier n'a pas apporté de réponse claire sur l'éventuel rôle des alarmes des immeubles d'habitations pour la sécurité incendie des commerces. LOISELET DAIGREMONT s'appuie sur cette ambiguïté pour justifier le transfert de plus de 121 870 € de sécurité incendie des commerces vers les immeubles d'habitations par le biais des 76 points d'alarmes. Une pratique contestée.

B. Dès 2010, la préfecture de Police a confirmé que la présence des pompiers particuliers n'est une obligation que pour les seuls commerces SOCOPAR. Aucun détail sur la nature et le nombre de leurs alarmes n'est donné ici.

C. La somme de 736 248 €, répartie par LOISELET DAIGREMONT, est composée à 97% par le coût des pompiers particuliers imposés aux seuls commerces et parkings pour leur détection incendie. Au lieu que la sécurité incendie soit répartie aux seuls commerces dans la grille ad hoc de répartition des charges de détection incendie (N°6), les charges liées au PC de sécurité incendie sont réparties dans cette grille N°5 « alarmes ». Cette gestion contestée en assemblée générale par une dizaine d'immeubles d'habitation est imposée par le biais des majorités aux propriétaires de l'ensemble immobilier par la SCI du Passage de l'Horloge (AIEW CLOGER/LEROY MERLIN), la société de Parc Meteor (INDIGO PARK) et PRIMONIAL (Euro Prém 2).

Aucune communication n'a encore été transmise sur l'élaboration de la NOUVELLE grille N°5 « Alarmes », soit la mise en œuvre d'une baisse forfaitaire de charges pour certains.

Aussi, convient-il de s'assurer de sa justesse et de sa cohérence, ainsi que de ses liens avec les articles des CRUHs (Cahier des règles d'usage et de construction) concernés.

Afin de guider les débats lors de l'assemblée générale de l'ASL QH fin septembre 2016, il paraît donc important de poser 9 questions aux trois professionnels qui accompagnent la gestion du Quartier de l'Horloge.

1. Le cabinet d'avocats **ZURFLUH LEBATTEUX SIZAIRE & ASSOCIES** qui conseille l'association syndicale libre dans la mise à jour de ses statuts et dans une négociation pour une baisse des charges.
2. L'administrateur de bien **LOISELET DAIGREMONT ENTREPRISES** qui a le contrat de gestion de l'association depuis 35 ans. Il est responsable de la répartition des charges de fonctionnement et des services.
3. La société **GIFFARD** qui a le mandat de responsable unique de sécurité du groupement d'établissement recevant du public. Son rôle est de renseigner l'association sur les contraintes réglementaires.



Le synoptique central des alarmes de fonctionnement (ou de synthèse). La société DALKIA en assure la surveillance. L'ensemble des alarmes des logements sont rapportées sur ce pupitre. Un voyant s'allume pour signaler une alarme dite "en défaut".

AVOCAT CONSEIL – ZURFLUH LEBATTEUX SIZAIRE & ASSOCIES

Question N°1

La nouvelle Grille N°5 proposée correspond-t-elle :

- au CRUH 2, article 37.4.1 c) - **Alarmes de fonctionnement** ?

- au CRUH 2, article 37.4.1 d) - Alarme de sécurité incendie ?

Question N°2

Les alarmes des habitations, présentes dans la nouvelle Grille N°5, correspondent elles aux alarmes de fonctionnement définies par le CRUH 2, art. 29-2-8 qui précise que les points d'alarmes (terminaux) sont « **privés** » ?

Question N°3

Le calcul des points (tantièmes) se fait-il en fonction de **1 alarme = 10 points**.

- selon le CRUH 3B, article 25.10?

DIRECTEUR ASL QH - LOISELET & DAIGREMONT ENTREPRISES

Question N°4

Quels sont les **articles de référence des CRUHs** pour la grille N°5 ?

Question N°5

Quel est le **mode de calcul des points** affectés à chaque type d'alarme ?

Question N°6

Quels sont les **types d'alarmes** (selon le CRUH ou les AG) des bureaux et des commerces ?

Question N°7

Quel est le **coût unitaire** prévisionnel du point d'alarme ?

RESPONSABLE UNIQUE DE SECURITE (RUS) – SOCIETE GIFFARD

Pour chaque alarme prise individuellement des immeubles d'habitations :

Question N°8

Est-elle soumise à une **obligation réglementaire** de sécurité incendie (oui/non).

Question N°9

Existe-t-il une liaison effective avec un **SSI** (système de sécurité incendie) réglementaire (oui/non).

Téléchargez ci-dessous la note complète sur la sécurité incendie et ses annexes:

1258 téléchargements le 15 mars 2023

 [2016.06.24 Questions RUS - AG 2016 - blog.pdf](#) (1.12 Mo)



Un des éléments du SSI (Système de Sécurité Incendie) des commerces, l'armoire de surveillance des portes coupe-feu asservies à la sécurité incendie. En cas de déclenchement, une alarme sonore retentit.

CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR LE TRAITEMENT DES CHARGES : 3 CAS DIFFERENTS.

- 1. DE LA PERIODE 2010-2014,**
- 2. DE L'EXERCICE 2015**
- 3. ET DES EXERCICES 2016 ET SUIVANTS**

1. Charges ASL 2010-2014

Peu importe la pratique, le paiement effectif ou régulier n'est pas une condition pour la validité ou l'existence d'une règle : l'usage ne vaut pas validation du mode de calcul des charges.

Seul compte ce qui a été prévu contractuellement.

- En cas de faute avérée dans la répartition des charges, la prescription pour le remboursement des charges indues est de 5 ans. Pour cela il faut démontrer les erreurs, ce que le rapport sur les charges 2014 a déjà fait.
- Un copropriétaire, ou un syndicat de copropriété, qui souhaite contester la répartition frauduleuse doit saisir le TGI.

UNE ACTION A JUSTEMENT ETE LANCEE AUPRES DU TGI LE 6 JUILLET 2016 PAR UN COPROPRIETAIRE.

Les trois fautes principales sont visées:

- Correction du calcul des points permettant de répartir les charges (surestimation de 100%)
- Correcte affectation des factures de sécurité incendie (700'000 euros mal affectés)
- Correction du coût réel des caméras (surestimation de 100%).

2. Charges ASL 2015

La nouvelle grille de charge « alarme » N°3 est-elle conforme aux CRUHs ?

Il semblerait que non, dans ce cas les membres de l'ASL doivent en être clairement informés. Car, une négociation pour la répartition des charges est aussi possible, sous conditions.

Il est ainsi envisageable de déroger à l'application des règlements existants. Il est même possible de modifier rétroactivement les règles de répartition des charges pour l'année 2015. Car, la comptabilité n'est pas encore enregistrée.

Ainsi, un immeuble peut jouir de services durant l'année 2015 mais ne pas les payer en 2016 en changeant les règles. (Vote à l'unanimité des personnes concernées en AG de l'ASL.)

C'est un enjeu qui concerne le propriétaire de l'administration du Centre Pompidou, soit environ 150.000 € qui seront reportés vers d'autres.

En revanche,

- Le projet proposé est contraire à la jurisprudence qui impose l'unanimité des membres de l'ASL dont les charges seront augmentées. Soit +24% d'augmentation (nouvelle grille N°3) pour les petits commerçants et les propriétaires de parkings privés.
- L'évolution du SSI (système de sécurité incendie) ne concerne en réalité pas les immeubles d'habitation qui ne sont pas reliés.
- Les CRUHs (Cahiers des règles d'usage et d'habitation) prévoient l'affectation de la sécurité incendie dans les alarmes de détection incendie et non pas dans les alarmes de fonctionnement.

Par conséquent :

- L'utilisation d'arguments erronés dans le projet de résolution conduit à tromper les membres de l'ASL. L'assemblée générale ne peut ignorer ses propres règles lorsqu'elle valide ses comptes : elle ne peut valider ce projet.
- Un copropriétaire, ou un syndicat de copropriété, qui souhaite contester la répartition frauduleuse doit saisir le TGI.

3. Charges ASL 2016 et suivantes.

L'application des règles (et non des usages) existantes doit être privilégiée.

Car, les propriétaires achètent des biens dans un contexte légal établi et la loi s'impose à tous, majoritaires comme minoritaires.

Par conséquent:

- Soit les règles existantes des CRUHs seront (enfin) appliquées.
- Soit les partisans d'une répartition négociée imposent de nouvelles règles basées sur la négociation de 2015 (Vote à l'unanimité en AG). Ces règles modifieront alors les CRUHs qui devront être mis à jour.

Téléchargez cet article ici.

1133 téléchargements le 15 mars 2023

 [9 questions - passé, présent, futur.pdf](#) (377.68 Ko)

BONUS

L'assemblée générale du 7 juillet 2016 de l'association a donné lieu à un nouveau coup de théâtre! Le directeur de Loiselet Daigremont a déclaré que les votes concernant les charges devaient être pris à une majorité qualifiée (2/3 des votants détenant 50% des voix). Or, selon lui, aucun représentant des trois copropriétés dont il a lui-même la charge n'avait de mandat ad hoc...

Loiselet Daigremont a ainsi empêché toute décision !

Composée de 16 membres, l'assemblée générale est en fait dominée par la gestion commune des trois copropriétés SOCOPARs (Sociétés, commerces et parkings). Cette gestion commune SOCOPAR regroupe plus de 51% des voix de l'ensemble immobilier et peut ainsi décider seule de l'avenir de l'ASL.

Or, le cabinet Loiselet Daigremont Entreprises, en tant que syndic de copropriété, a organisé la veille, le 6 juillet, les assemblées générales des 3 SOCOPARs. Cependant, le minimum de 51% des copropriétaires n'a pas été atteint et les votes n'ont pas eu lieu. Les résolutions ont donc été refusées par manque de votants. Le STATU QUO l'a emporté.

Au grand malheur du plan visant à valider de nouveaux statuts et d'imposer en contrepartie une nouvelle répartition des charges que nous pensent être non conformes aux règlements.

Les nombreux petits propriétaires de parkings ont, grâce à leur absence (et l'absence de mandats), permis de préserver leurs droits. En effet, la nouvelle répartition prévoit justement d'augmenter leurs charges de 25% !

Une nouvelle assemblée générale a eu lieu le 26 septembre 2016. Cette fois seulement 10 copropriétaires ont manqué à l'appel. Ainsi, les projets de résolutions n'ont à nouveau pas pu être adoptés.

Mais Loiselet Daigremont n'en tire aucune conclusion et prévoit donc une 3ème assemblée générale autour du 5 décembre 2016.

Les comptes seront-ils toujours faux? Les 26 amendements proposés pour les statuts seront-ils discutés avant par le Conseil de gestion? Autant de questions en suspens.

Les copropriétaires vont-ils suivre une 3ème fois sans se poser de question?

Cette dernière assemblée de décembre sera finalement conclusive pour Loiselet Daigremont et de nouveaux statuts seront ainsi imposés.

Par voie de conséquence, l'ensemble des copropriétés et copropriétaires en désaccord avec la répartition des charges ont assigné l'ASL et son président LOISELET DAIGREMONT.

La procédure est en cours depuis 2017 et la plaidoirie est prévue le 10 avril 2025.

Téléchargez les PV des AG ci-dessous.

868 et 1025 téléchargements le 15 mars 2023

 [2016.07.07 PV AG ASL.pdf](#) (1.19 Mo)

 [2016.09.30 PV AG ASL.pdf](#) (1.81 Mo)

