

Un système irrégulier : le transfert de milliers d'euros des commerces vers les habitations dans le Quartier de l'Horloge.

Samedi 23 novembre 2024

Le Quartier de l'Horloge est le fruit d'une rénovation urbaine planifiée dans le cœur de Paris à la fin des années 70. Une dalle de près de deux hectares réunit treize copropriétés, 2 immeubles HLM et un immeuble de bureaux. Elle se distingue par **un conflit de gestion au sujet d'un système irrégulier de répartition des charges** qui dure depuis plus de 40 ans.

A l'échelle de l'ensemble immobilier, la répartition financière annuelle de près de 800 000 € entre 16 copropriétés et immeubles indivis a produit un dommage estimés à plus de 10 millions d'euros depuis 1982. Cette mauvaise affectation est calculée précisément pour chaque copropriété depuis 2009 par un Collectif d'habitants.

L'absence d'une bonne gestion des équipements et des services communs par une association syndicale libre (ASL), la gestion même de cette ASL par le syndic de trois copropriétés majoritaires et la présence de professionnels immobilier peu scrupuleux de l'intérêt général a permis la mise en place d'un système de transfert de charges en même temps que la mise sur le marché des appartements et commerces au début des années 80.

Depuis, l'incompréhension des véritables enjeux et la mauvaise foi des gestionnaires de l'ASL au service de trois propriétaires majoritaires peu soucieux des règles ([AEW](#), [INDIGO](#) et [PRIMONIAL](#)), et de leurs [locataires](#), a rendu toute velléité de réforme de la gestion du Quartier de l'Horloge quasiment impossible.

L'arrivée du nouveau syndic ORALIA SULLY GESTION en 2024 changera-t-elle cet état de fait ? Les comptes 2023, préparés par son prédécesseur LOISELET DAIGREMONT, seront représentés pour validation - à l'identique selon ce qui est annoncé - à une nouvelle assemblée générale en 2025.

Cependant, selon le Collectif d'habitants près de 200 000 € seraient transférés des principaux propriétaires institutionnels, AEW et son locataire LEROY MERLIN, INDIGO et PRIMONIAL vers les propriétaires d'habitation.

ORALIA saura-t-il prendre la mesure de ses responsabilités et mettre fin à ce que Maître Pascaline Déchelette-Tolot définissait ainsi en 2017 dans une citation directe devant le Tribunal de grande instance de Paris :

*« [Les] prétendus agissements dénoncés (...) relèvent [soit] d'un comportement déloyal et malhonnête envers les « petits copropriétaires », soit ils seraient susceptibles de constituer une escroquerie au sens de l'article 313-1 du Code pénal, (...) Or, (...) [les] « propriétaires institutionnels » sont présentés comme bénéficiaires de ce **fonctionnement irrégulier**, ce qui en fait les complices d'agissements déloyaux, voire même les complices ou les receleurs - au sens pénal du terme - d'une infraction pénale. (...) un comportement (...) susceptible de constituer la complicité ou le recel du délit d'escroquerie. »*

RETROUVEZ CI-DESSOUS LES EXPLICATIONS SUR CE SYSTEME IRREGULIER :

- I. EXPLICATIONS TECHNIQUES
- II. MANQUE D'UNITE DES COPROPRIETES D'HABITATION
- III. QUELLES SOLUTIONS POUR SORTIR L'ASL DE LA SPIRALE DE DYSFONCTIONNEMENTS ?

I. EXPLICATIONS TECHNIQUES

1. Bases pour la répartition financière des charges

Le cahier des règles d'utilisation, d'habitation et de construction (CRUH) propre à l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH) définit le mode de répartition des charges à l'art. 36.1 : « **La répartition des charges se fait entre tous les propriétaires, en fonction de l'utilité des équipements et services pour chacun des propriétaires** »

Elle se calcule au prorata du nombre des équipements installés dans les immeubles en copropriété ou groupe de lots. L'ASL QH met à jour annuellement le nombre fluctuant des terminaux (détecteurs incendie, caméras, etc.) afin de pouvoir calculer la répartition financière des charges liées à ces équipements. La transformation des magasins est un facteur important de modification de leur nombre.

Exemple de services assurés par l'ASL au bénéfice des copropriétés

- Service des alarmes de fonctionnement (grille 5 "alarmes", CRUH art. 37.4.1 c) : surveillance des moteurs de ventilation, d'ascenseurs ou les caméras.
- Service de détection incendie (grille 6 "incendie", CRUH art. 37.4.1 d) : têtes de détection incendie, portes asservies, clapets coupe-feu.

2. Le « système irrégulier » consiste en l'absence d'application des règles existantes.

Le syndic en charge de l'ASL (appelé aussi président) a pour mission d'appliquer les règles de l'ASL et le Conseil de gestion de cette dernière a pour mission de contrôler l'action du syndic.

Dans notre cas, le syndic de l'ASL est aussi le syndic des trois copropriétés de commerces majoritaires. Nous avons constatés que la mise à jour des points permettant la répartition financière des charges n'est pas faite correctement, en particulier pour les commerces, et que de nombreuses factures sont affectées aux habitants sans raison valable.

3. Le « système irrégulier » fonctionne grâce au principe des vases communicants : les charges impayées par les uns sont transférées vers les autres.

Le montant des frais à répartir est bien réel. Il se compose de l'ensemble des factures liées à chaque type d'équipements (alarmes ou détection incendie). Chaque équipement est comptabilisé pour un point. Le total des factures divisé par le total des points donne le coût unitaire.

Plus un immeuble bénéficie de services, et donc de points, plus ses charges sont élevées. Moins un immeuble utilise de services, plus ses charges sont faibles.

Le « système irrégulier » est une double peine : il sous-estime les points des uns et affecte les factures aux autres.

EXEMPLE PRATIQUE ET CHIFFRE DU TRANSFERT DE CHARGES :

L'exemple simplifié ci-dessous décrit l'évolution de la répartition de 15 000 € (3 000 € de charges alarmes, 3 000 € de charges de détection incendie et 9 000 € de charges des pompiers particuliers) entre 3 immeubles (A, B, C). Il démontre ainsi le fonctionnement du transfert de charges par effet de vases communicants. La correction N°1 modifie l'affectation des factures et la correction N°2 modifie le nombre d'équipements au bénéfice de chaque immeuble.

"Drap de bain" Dans la gestion actuelle, le coût des pompiers particuliers - 9 000 € - est réparti dans la grille (5) des alarmes de fonctionnement.						
Copropriété	A	B	C	Total des points	Charges à répartir	Coût du point
Points "alarmes"	4	3	5	12		
Charges grille (5)	4 000 €	3 000 €	5 000 €		12 000 €	1 000 €
Points "incendie"	2	0	10	12		
Charges grille (6)	500 €	- €	2 500 €		3 000 €	250 €

Mise à jour annuelle du drap de bain par le président de l'ASL

Chaque immeuble bénéficie d'un nombre de points (équipements). Les charges à répartir sont constituées par l'ensemble des factures liées à un service (alarme ou incendie) et les équipements associés. Les charges individuelles grille (5) et grille (6) sont calculées au prorata du nombre de points de chaque immeuble.

1 point (équipement) d'alarme = 1 000 €
1 point (équipement) d'incendie = 250 €

Gestion actuelle: des services très élevées pour les habitants et assez faibles pour les commerces.

Correction N°1 Le coût des pompiers particuliers - 9 000 € - est transféré dans la grille (6) de détection incendie.						
Copropriété	A	B	C	Total des points	Charges à répartir	Coût du point
Points "alarmes"	4	3	5	12		
Charges grille (5)	1 000 €	750 €	1 250 €		3 000 €	250 €
Points "incendie"	2	0	10	12		
Charges grille (6)	2 000 €	- €	10 000 €		12 000 €	1 000 €

1ère demande : correction de l'affectation des factures

Répartition du coût des pompiers particuliers dans la grille incendie : 9 000 € glissent de la grille (5) à la grille (6). Le coût des alarmes chute et le coût de la détection incendie est revalorisé.

1 point (équipement) d'alarme = 250 € (au lieu de 1 000 €)
1 point (équipement) d'incendie = 1 000 € (au lieu de 250 €)

Correction N°1. L'application des règles existantes, en particulier la prise en compte de l'affectation du coût des pompiers aux propriétaires concernés fait chuter le coût des charges de sécurité incendie de 1 000 € à 250 € par effet de vases communicants.

Correction N°2 Le coût des pompiers particuliers - 9 000 € - est bien réparti dans la grille (6) de détection incendie et le nombre d'équipements de détection incendie est mis à jour.						
Copropriété	A	B	C	Total des points	Charges à répartir	Coût du point
Points "alarmes"	4	3	5	12		
Charges grille (5)	1 000 €	750 €	1 250 €		3 000 €	250 €
Points "incendie"	2	0	18	20		
Charges grille (6)	1 200 €	- €	10 800 €		12 000 €	600 €

2ème demande : mise à jour du nombre d'équipements

Le nombre réel des points de détection incendie liés aux systèmes de sécurité incendie (SSI) des établissements (commerces) recevant du public (ERP) est mis à jour. Ici + 8 points pour la copropriété C.

1 point (équipement) d'alarme = 250 € (au lieu de 1 000 €)
1 point (équipement) d'incendie = 600 € (au lieu de 250 €)

Correction N°2 La prise en compte des travaux modificatifs changeant le nombre d'équipements, et donc le calcul des points, modifie significativement les totaux et impacte la répartition des charges. Ce calcul donne le vrai coût des services. Un clic sur l'image l'agrandi.

Conclusion : le « système irrégulier » a pour conséquences un transfert de charges des commerces vers les habitations.

L'affectation des factures dans une grille non adaptée et la sous-estimation du nombre d'équipements conduit à une répartition des charges biaisée :

1. Surestimation des charges pour les copropriétés d'habitations A et B

L'immeuble B paie un total de 3 000 € de charges dans le cadre de la gestion actuelle, alors qu'une gestion adaptée lui attribuerait un total de 750 €.

2. Sous-estimation des charges pour les locaux commerciaux de la copropriété C

L'immeuble C paie un total de 7 500 € de charges dans le cadre de la gestion actuelle, alors qu'une gestion adaptée lui attribuerait un total de 12 050 €.

3. Mauvaise attribution du nombre de voix

La participation aux charges générales détermine aussi le nombre de voix d'un immeuble à l'assemblée générale de l'ASL QH (Statuts).

Dans notre exemple, l'immeuble C (commerce) détient 80% des voix de l'assemblée générale (12 050 € / 15 000 €). Il peut ainsi valider seul la tenue des comptes, contre l'avis des immeubles d'habitation A et B minoritaires en voix, et maintenir des usages impropres qui sont en sa faveur et au détriment des deux autres copropriétés.

II. MANQUE D'UNITE DES COPROPRIETES D'HABITATION

Les tentatives de réforme sont freinées par deux copropriétaires qui empêchent depuis une dizaine d'années toute évolution. M. Pichon et Mme Rambaud, représentants des immeubles d'habitation du 50 rue Rambuteau et du 156 rue Saint-Martin, s'opposent au sein du Conseil de gestion de l'ASL à une modification de l'affectation des factures et à la mise à jour du nombre de points permettant une juste répartition financière des charges, en particulier celles du magasin LEROY MERLIN.

Partisans d'une répartition des charges négociée en 2016 (et non issue de l'application des règles), ils tolèrent la validation des comptes imposées par la majorité et qui est pourtant défavorable aux immeubles d'habitation qu'ils représentent.

Les trois copropriétés de commerces et parkings SOCOPAR sont majoritaires au sein de l'ASL. Elles sont gérées par le syndic ORALIA SULLY GESTION qui, comme nous l'avons vu, est aussi le gestionnaire de l'ASL.

Quel que soit les demandes des copropriétés d'habitation celles-ci sont quasi-systématiquement rejetées. C'est le pot de terre contre le pot de fer.

APPROBATION DES COMPTES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASL DU QUARTIER DE L'HORLOGE

Membres de l'AG	Feuille de présence Loiselet Daigremont	Immeuble	Volume	09-déc-16	20-sept-17	28-juin-18	19-juin-19	18-déc-20	22-juil-21	09-sept-22	09-sept-22	29-nov-23	25-juin-24
1	1	7, 8 rue B. de Clairvaux	5107	Contre	Contre	Contre	Contre	Défaillant	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre
2	2	184 rue Saint-Martin	5109	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Absent	Contre
3	3	15 rue Grenier Saint-Lazare	5104	Contre	Défaillant	Absent	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre
4	4	HLM Action Logement	5105	Pour	Pour	Contre	Contre	Absent	Contre	Contre	Contre	Absent	Contre
5		HLM Action Logement	5106										
6	5	9 rue Brantôme	5144	Contre	Défaillant	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre
7	6	50 rue Rambuteau	5139	Pour	Abstention	Abstention	Abstention	Défaillant	Abstention	Abstention	Abstention	Contre	Contre
8	7	156 rue Saint-Martin	5145	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Abstention	Contre
9	8	160 rue Saint-Martin	5146	Pour	Absent	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre
10	9	164 rue Saint-Martin	5140	Contre	Pour	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre
11	10	168 rue Saint-Martin	5141	Contre	Pour	Absent	Abstention	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre
12	11	3, 5 rue B. de Clairvaux	5153	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre	Contre
13	12	4 rue Brantôme (Bureaux)	5123	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Abstention	Abstention	Abstention	Absent	Contre
14	13	SOCOPAR 2	5108	Pour	Pour	Absent	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Pour	Contre
15		SOCOPAR 3A	5122										
16		SOCOPAR 3B	5138										
Résolution				Acceptée	Acceptée	Refusée	Acceptée	Acceptée	Acceptée	Acceptée	Acceptée	Acceptée	Refusée

Ce tableau récapitule les votes sur l'approbation des comptes depuis 2016. Nous pouvons observer que la majorité des immeubles d'habitation refuse les comptes. En revanche, les immeubles des 156 rue Saint-Martin et 50 rue Rambuteau se sont longtemps désolidarisés de ce groupe.

III. QUELLES SOLUTIONS POUR SORTIR L'ASL DE LA SPIRALE DE DYSFONCTIONNEMENTS ?

Une nécessaire modification des usages.

Le chemin vers un fonctionnement conforme avec les règles de l'ASL est encore long puisque pour qu'un vote soit valable il faut que le décompte des voix de chaque immeuble soit correct. Il faut par voie de conséquences répartir valablement les charges. Contrairement à une copropriété qui ne connaît que des tantièmes fixes, une ASL permet une grande liberté de fonctionnement et d'adaptabilité commerciale. Ce qui en fait sa force.

La première étape consiste maintenant à bien affecter les factures aux immeubles concernés par les services, ensuite à les répartir à chacun au prorata du nombre d'équipements de celui-ci. Cette comptabilité définira le nombre annuel fluctuant de voix et établira la « feuille de présence » qui permettra la tenue des votes des 16 membres de l'ASL.

M. Tronel, président du conseil syndical du 3-5 rue Bernard de Clairvaux, a effectué **un travail remarquable** qui décrit la seule issue possible afin que l'ASL puisse fonctionner selon ses propres règles contractuelles et pour mettre fin à un système contesté de transfert de charges vieux de plus de 40 ans.

Le Quartier de l'Horloge souffre de **graves problèmes de gestion qui sont en réalité assez simple à résoudre**.

Il appartient à Mme Cabrolier et à son équipe d'ORALIA SULLY GESTION de mettre en place la gouvernance adaptée, et de justifier en toute transparence sa méthode de répartition des charges, afin de ne pas reproduire bêtement le « système irrégulier » de gestion.

Ces articles peuvent vous intéresser :

[Quartier de l'Horloge - Pas de procédure en cours ?](#)

[Charges de copropriété exorbitantes du Quartier de l'Horloge - Une action collective en marche !](#)

Tic-Tac / Contact : q2h@free.fr