

Une drôle de gestion dans le Quartier de l'Horloge : entre opacité et espoir de transparence

Paris, le 5 octobre 2025 - La désignation, en juin 2024, de la société [ORALIA SULLY GESTION](#) comme syndic des trois copropriétés **SOCOPAR 2, 3A et 3B**, ainsi que de l'**Association Syndicale Libre (ASL) du Quartier de l'Horloge**, a marqué un tournant après quarante ans de gestion controversée par **LOISELET et DAIGREMONT**. Cette transition, saluée par certains comme une opportunité de transparence, s'annonce aussi comme un défi de taille : appliquer équitablement les règles de répartition des charges dans un quartier régi par une multitude d'instruments juridiques complexes. Le Quartier de l'Horloge réuni pas moins de 1400 lots de copropriété répartis dans 16 immeubles, soit de commerces, sociétés et parkings, soit d'habitations, soit de bureaux.

Un cadre réglementaire atypique et détourné

Le Quartier de l'Horloge est soumis à un ensemble de [textes spécifiques](#) : le **cahier des charges des commerces (CCC)**, les **règlements de copropriété des SOCOPAR ou des copropriétés d'habitations**, le **cahier des règles d'usage et d'habitation et de construction (CRUH)**, et les **statuts de l'ASL**. Ces documents, conçus pour garantir une répartition équitable des charges selon l'utilité des services pour chaque copropriétaire, semblent avoir été détournés dès l'origine.

Plusieurs [dysfonctionnements](#) majeurs sont pointés du doigt depuis de nombreuses années :

- **Conflit d'intérêts** : Le directeur de l'ASL cumule les fonctions de gestionnaire de l'ASL — chargé de répartir les charges — et de syndic des SOCOPAR, tenues de payer leur quote-part. Ce qui le place en position de « **judge et partie** » et crée un conflit au sujet de charges qu'il n'appellerait pas auprès des SOCOPAR.
- **Exclusion des copropriétaires** : Avant la loi ALUR de 2014, les copropriétaires n'étaient pas invités aux conseils de gestion ou aux assemblées générales de l'ASL : c'était leur syndic qui votait à leur place, sans instruction précise. Pour les trois SOCOPAR, le syndic LOISELET et DAIGREMONT détenait la majorité simple. Il dirigeait aussi l'ASL, ce qui lui permettait de gérer l'association principalement dans l'intérêt des grands porteurs institutionnels. Depuis 10 ans, le conseil de gestion n'a pas été renouvelé, faute de candidats parmi les habitants.
- **Report des charges** : La difficulté initiale à commercialiser les lots de la galerie commerciale — 10 000 m² restant longtemps invendus selon Christian Michel (*Les Halles, La Renaissance d'un quartier, 1966-1988*) — a poussé à reporter certains frais de fonctionnement sur les habitations, et ce avant même leur construction. Cela concernait notamment le [service de sécurité incendie](#), obligatoire uniquement pour les sociétés, commerces et parkings. Depuis, chaque année, plus de 200 000 euros de charges ne sont pas facturés aux SOCOPAR, mais répartis entre les autres immeubles de l'ASL.
- **Irrespect des règles de vote** : Le nombre de membres de l'assemblée générale est contesté, sont-ils 13 ou 16 ? Le calcul des voix se base sur la comptabilité, mais celle-ci fait état d'un budget de 2 000 000 d'euros alors que les dépenses réelles atteignent près du double.
- **Opacité des comptes** : Les pièces justificatives de la répartition des charges ne sont jamais intégralement transmises, empêchant tout contrôle sérieux. Le conseil de gestion peine à effectuer cette tâche.



Le Quartier de l'Horloge, à Paris, a remplacé un îlot insalubre rasé à la fin des années 1970. Il compte aujourd'hui 750 logements ainsi que 27 000 m² de commerces et de parkings.

Une réforme contestée et des [mensonges présumés](#)

En 2016, de nouveaux statuts de l'ASL ont été votés, en échange d'une baisse négociée de 120 000 € de charges de sécurité incendie pour quatre immeubles en particulier. Cette réforme, promue par deux copropriétaires, Madame Rambaud, une juriste, et Monsieur Pichon, un expert-comptable, est aujourd'hui contestée devant la cour d'appel.

Plusieurs éléments sont mis en cause :

- **Le périmètre du groupement des établissements recevant du public (ERP) :** Les immeubles d'habitation en seraient exclus, [contrairement aux affirmations de la société GIFFARD en 2015 puis de QCS Services \(Quardina\)](#), ce que la préfecture de Police vient, à nouveau, de confirmer en 2024.
- **L'utilité des systèmes de sécurité incendie (SSI) :** Les habitations ne seraient ni reliées ni concernées par ces dispositifs. Ce que deux audits indépendants de BUREAU VERITAS et SOCOTEC ont déjà confirmé.
- **L'absence d'état des alarmes** de détection incendie: Aucun décompte des points de détection incendie n'aurait été réalisé en 2015, contrairement aux déclarations de M. Anciaux qui gérait l'ASL. 10 ans plus tard, Mme Cabrolier, nouvellement en charge de cette mission, n'a toujours pas transmis ce document pourtant nécessaire à la répartition des charges.
- **Le nombre réel de membres :** L'assemblée générale compterait 16 volumes immobiliers, et non 13 comme annoncé dans les procès-verbaux.
- **La capacité juridique de la « gestion commune SOCOPAR » :** Cet organe, inconnu des statuts, détient pourtant la majorité simple avec plus de 60 % des voix. L'ensemble des décisions de l'assemblée générale serait ainsi biaisé.

Pendant ce temps à qui profite cette situation ?

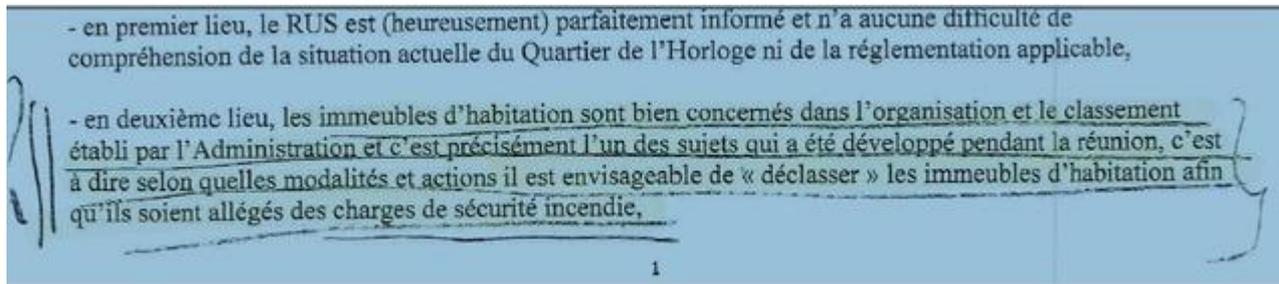
La gestion actuelle semble avantager les plus gros propriétaires au sein des copropriétés SOCOPAR. **La SCI du Passage de l'Horloge (AEW, bailleur de [LEROY MERLIN BEAUBOURG](#)), la SCI INDIGO SPACES (parking public), la SCPI FICOMMERCE et la SCI UGIMAD.**

Ces entités, dont les deux premières représentent justement leur copropriété au conseil de gestion de l'ASL, sont à la fois décisionnaires et - présumées bénéficiaires - d'un système de transfert de charges défendu autrefois par LOISELET et DAIGREMONT et, aujourd'hui, par ORALIA SULLY GESTION.

Chaque année, les charges non appelées auprès d'elles par l'ASL se prescrivent, générant de belles économies pour ces [acteurs professionnels](#), au détriment des propriétaires de logements.

Le préjudice est estimé à [plusieurs millions d'euros](#) sur quarante ans.

Une plainte pour **abus de confiance** a été déposée en octobre 2023 et le juge d'instruction a été saisi en 2024.



Extrait d'un échange daté du 10 février 2017 entre Olivier Anciaux, alors directeur de Loiselet Daigremont, et le conseil de gestion de l'ASL. Huit ans plus tard, Oralia Sully Gestion préfère proposer un « démantèlement » de la sécurité incendie plutôt que de reconnaître une évidence : commerces et habitations ne relèvent pas des mêmes règles de sécurité incendie.

Un espoir de transparence

Heureusement, [ni le fait majoritaire, ni l'usage, ni les habitudes](#), ni les nombreux procès en cours **n'autorisent ORALIA SULLY GESTION à soustraire** la répartition des frais de fonctionnement et les dépenses des SOCOPAR et de l'ASL **aux règles de répartitions existantes**.

ORALIA SULLY GESTION, [en tant que nouveau syndic](#), a l'opportunité de remettre en cause une comptabilité largement décriée afin d'appliquer strictement les règlements de copropriété et les statuts de l'ASL.

Les copropriétaires attendent notamment :

- **La mise à disposition des feuilles de présence** pour confirmer le nombre de membres de l'assemblée générale et la répartition des voix.
- **L'état annuel des équipements de sécurité incendie**, indispensable pour une répartition équitable des charges entre les bénéficiaires de ce service.
- **Un accès transparent aux comptes bancaires, factures et refacturations**, y compris pour l'électricité et les charges communes.

Des dossiers en suspens, la lenteur de la justice.

Le nouveau gestionnaire de l'ASL sous-estime pour l'instant l'ampleur des problèmes, se reposant sur un jugement défavorable rendu en première instance après neuf ans de procédure. Cette décision, qui n'a pas abordé le fond, a été défavorable à deux immeubles d'habitation, un bailleur social et une douzaine de copropriétaires, semble lui donner une confiance trompeuse.

Parmi les problèmes persistants :

- **Le faux « déclassement » ou « démantèlement » de la sécurité incendie du quartier**, projet vieux de 25 ans qui prétend que les immeubles d'habitation font partie d'un groupement avec les commerces, utilisé pour éviter d'appliquer les règles de répartition des charges de détection incendie.
- **L'individualisation de la fourniture d'électricité**, en attente depuis plus de 40 ans, alors que les installations communes de l'ASL existent déjà et ne demandent qu'à être utilisées correctement.

En attendant le résultat de la [procédure en appel](#), les copropriétaires comptent sur la nouvelle gestion pour tourner définitivement la page des [années d'opacité](#) et de déséquilibres financiers. La balle est désormais dans le camp d'ORALIA SULLY GESTION : parviendra-t-elle à rétablir la confiance et à appliquer les règles avec la rigueur attendue ?

La [notoriété du Quartier de l'Horloge](#) en dépend, et à en croire la raison d'être d'ORALIA — une marque du réseau [EVORIEL](#) — nous sommes bel et bien sur la bonne voie.

Notre mission : accompagner tous les Français à chaque étape de la gestion de leurs biens immobiliers. EVORIEL

Des offres de services sur-mesure. Proximité avec ses clients-partenaires, partage du savoir, collaboration et innovation. ORALIA

À l'ordre du jour de la prochaine AG : validation des comptes 2024, préparés par ORALIA. Une belle opportunité, et le moment idéal pour Madame Cabrolier, de démontrer aux [habitants et aux commerçants](#) que maintenant la gestion de l'ASL est saine et transparente.

.

Tic Tac / Contact : q2h@free.fr

-
- ✓ **Vous pensez que l'action de l'association TEMPO est positive pour votre quartier ? Pourquoi ne pas adhérer ?**

[Adhésion à l'association TEMPO](#)