

ANALYSE DES COMPTES ASL QH

2019

Collectif d'habitants – q2h@free.fr

PREAMBULE

L'analyse de la comptabilité de l'ASL, est faite en comparant la mise en œuvre des règles de répartition par LOISELET DAIGREMONT, le « drap de bain¹ 2018 », avec une simulation corrigée par le *Collectif d'habitants*, en fonction des règles existantes, mais non appliquées. Le calcul permet d'évaluer les trop-perçus par immeuble.

Nous relevons ainsi, en 2019, la reconduction des erreurs d'interprétation qui ont été remises en cause par l'assemblée générale de l'ASL QH le 28 juin 2018. Ce qui conduit à nouveau à une mauvaise répartition des charges aux copropriétés d'habitations et de commerces et par voie de conséquence à un nombre infondé de voix par immeuble.

Nous attirons votre attention en particulier sur l'affectation de 13 factures pour 767.509 €, sur le calcul des points attribués à chaque alarme et sur le recensement des équipements existants. Nous pointons ainsi un « système irrégulier », soit une mauvaise interprétation des règles et une absence de mise à jour des équipements, qui conduit à imputer des charges à des propriétaires non concernés par ces dépenses.

A contrario, deux propriétaires semblent bénéficier d'une sous-évaluation de leurs charges. Ce qui génère des transferts de charges très important. (Cf. Analyse du 20.12.2018)

- 169.255 € de l'immeuble EURO PREIM 2 vers l'ensemble des autres membres de l'ASL
- 279.289 € de propriétaires institutionnels (dont LEROY MERLIN) vers l'ensemble des petits propriétaires des SOCOPAR 2, 3A et 3B (Cf. Détail en page 3).

➤ **448 544 € SONT MAL REPARTIS DANS LA COMPTABILITE² 2018 DE L'ASL**

RECOMMANDATIONS

1. Le respect des règles existantes des CRUH permettraient de corriger gratuitement et immédiatement les erreurs d'imputation. La correcte affectation de 13 factures apporterait 95% de la solution pour une gestion respectueuse de tous les copropriétaires. La modification du coût unitaire du point d'alarme et de détection incendie est très parlante (Cf. graphique ci-dessous).
2. Le recensement effectif des têtes de détection incendie et des alarmes permettraient d'affecter les bonnes charges aux bonnes personnes en fonction des services dont elles jouissent véritablement.

➤ Le conseil de gestion a la possibilité de demander l'application de ces deux recommandations en vue de la présentation des comptes à l'assemblée générale de l'ASL QH du 28 juin 2019.

ANALYSE	ALARME - G5		INCENDIE - G6	
	LOISELET	CRUH	LOISELET	CRUH
Somme à répartir	767 509 €	13 807 €	8 581 €	762 284 €
Nombre de points	461	4 610	283	265
Coût du point. 1 point =	1 665 €	3 €	30 €	2 877 €

Impact des corrections sur le coût unitaire du point d'alarme et de détection incendie.

¹ Le « drap de bain » est le document de synthèse qui présente la répartition des charges en provenance de l'ASL à chaque immeuble en fonction du nombre d'équipements (têtes de détection, alarmes, etc.) dont il est équipé. Le fichier EXCEL a été fait par Jean-Pierre LOISELET. Ce document n'est pas transmis spontanément. En revanche, l'approbation des comptes par l'assemblée générale valide le mode de répartition des charges. Il est donc important de le demander et de le contrôler.

² **LOISELET DAIGREMONT déclare 2.005.287 € de dépenses ASL en 2018. Le Collectif d'habitants évalue les dépenses réelles à 3 476 540 € car de nombreuses charges gérées par l'ASL sont soustraites des comptes.**

1.471.253 € de charges ne transiteraient donc pas par les bons postes comptables. En particulier l'électricité gérée par l'ASL pour le compte des trois SOCOPAR ou pour les bureaux (EURO PREIM 2). Ces charges sont facturées directement et ne sont ainsi pas soumises aux frais de gestion de l'ASL.

A. RAPPEL DES MECANISMES DE REPARTITION DES CHARGES EN PROVENANCE DE L'ASL

1. AFFECTATION DES FACTURES DE SECURITE INCENDIE

L'assemblée générale du 9 décembre 2016 a validé la répartition des charges de sécurité incendie dans les alarmes. LOISELET DAIGREMONT considère que cela est définitif. Cependant, une analyse du *Collectif d'habitants* du 3 mai 2019 a mis en évidence une vingtaine de points de non-conformité dans cet accord. En 2019, 13 factures concernant la détection incendie seraient donc affectées à tort dans les « alarmes ».

767.509 € sont ainsi enlevés de la détection incendie pour être répartis dans les alarmes de fonctionnement. Par voie de conséquence, cela conduit à répartir les mauvaises charges aux mauvaises personnes. Les deux cas extrêmes sont LEROY MERLIN qui paie 3,24 €/M2/an et les propriétaires des caves dites « niveau 28 » qui paie 220 €/M2/an, soit 68 fois plus, pour la même prestation. Trouvez ci-dessous les corrections proposées.

Liste des factures à transférer des "alarmes" vers la "détection incendie".

Soit de la grille N°5 (CRUH, art. 37,4,1 c) vers la grille N°6 (CRUH, art. 37,4,1 d).

Préfecture de Police, BERP, 20 mai 2010. Les immeubles d'habitation ne sont pas soumis à l'obligation d'un poste central de sécurité.

G5 -> G6

CODE	ALARMES	2 018	Remarque
605 030	Matériel de sécurité		
606 026	Achats Extincteurs		
606 041	Hors Contrat Talkie-Walkie (LINKUP)		
606 041	Divers		
614 115	Extincteurs (Entretien & Vérification) (BOUVIER)	1 621 €	
614 120	Contrat éclairage de sécurité (BOUVIER)	36 €	
614 123	Contrat Forfait Surveillance	512 319 €	Pompiers particuliers
614 199	Ligne Tasal (Pompier)	1 125 €	
615 191	Travaux Poste Sécurité		
615 197	Eclairage de sécurité	102 €	
615 199	Travaux divers sécurité (LINKUP)		
623 160	Étude de Risques Pour Personnel Intervenant	2 280 €	
623 210	Organisme de Contrôle (dont heures de nuit comprises)	17 885 €	
623 230	Honoraires mandataire sécurité	23 253 €	Responsable sécurité ERP
625 080	Contrat Entretien Talkie-Walkie (LINKUP)		
641 700	Sécurité (Salaires ASL)	102 051 €	Pompiers particuliers
642 000	Charges Sociales (sur Salaires ASL)	89 594 €	Pompiers particuliers
643 102	Taxes sur salaires		
644 102	Médecine du travail	466 €	
644 500	Tenues du personnel	2 138 €	
644 700	Formation	832 €	
644 900	Divers 2		
650 202	Autres Charges ASL		
A	Total factures à transférer de G5 à G6	753 702 €	
B	Total G55 (selon Loiselet)	767 509 €	
C = B-A	Total G55 corrigée Grille 5 jusqu'en 2015.	13 807 €	

2. CALCUL DU NOMBRE DE POINTS ATTRIBUES A CHAQUE ALARME

En 2019, la mise à jour du recensement des alarmes et des têtes de détection incendie n'a pas été démontrée. Ce recensement, prétendument réalisé en 2015 par GIFFARD, le responsable unique de sécurité (RUS) des commerces, n'avait fait l'objet d'aucun document chiffré. LOISELET DAIGREMONT déclare mettre à jour cet état annuellement, mais n'a toutefois pas encore produit un tableau précis et complet.

Les « alarmes de fonctionnement » signalent le bon fonctionnement des équipements : ventilation (VMC), vide ordures, mais aussi les caméras des parkings, etc. A chaque alarme est attribué un certain nombre de points en vue de la répartition financière des charges afférentes. Trouvez le rappel des principaux textes ci-dessous.

L'article 25.10 (CRUH 3B) fixe à 10 le nombre de points associés à chaque alarme individuelle.

Une alarme atteste du bon fonctionnement d'un équipement. Elle signale les pannes (synthèse technique).

L'AG du 19 juin 1980 précise : 1 alarme effraction = 10 points. Valable pour l'immeuble de bureaux.

L'AG du 17 décembre 1980 précise : 1 caméra = 10 points par immeuble + 1 point par tranche de 5 logements.

Nota :

LOISELET DAIGREMONT ne fournit aucune explication sur le nombre d'alarmes, et de caméras, par copropriété SOCOPAR 2, 3A et 3B ou sur la nature des alarmes des commerces et des bureaux.

Ainsi, les 15 alarmes du groupement des 92 lots dans trois copropriétés occupés par LEROY MERLIN, qui servent à répartir les charges des pompiers particuliers, sont-elles en lien avec la sécurité incendie ? A quoi servent-elles ?

3. CALCUL DU NOMBRE DE POINTS ATTRIBUES A CHAQUE TETE DE DETECTION INCENDIE

Une tête = 1 point. La grille se compose uniquement des têtes de détection incendie (DI).

- La détection incendie des immeubles d'habitation est dans la grille « alarme » et non « détection incendie ». Pourquoi ? L'existence même de ces équipements n'a d'ailleurs pas été démontrée.
- LEROY MERLIN posséderait ainsi 58 têtes de détection incendie. En réalité, ce chiffre date vraisemblablement du temps de AS'ECO (magasin ayant fait faillite dans les années 90) alors que le bail de LEROY MERLIN date de 2002, bien plus tard.

Nota : LOISELET DAIGREMONT tient bien à jour le recensement annuel des têtes de CO pour les parkings (30 têtes de détection) et celui des têtes d'extinction à eau (7038 têtes de sprinkler).

A. CONSEQUENCES SUR LES CHARGES DE COPROPRIETE PAR IMMEUBLE EN 2019

➤ 120.000 € DE BAISSSE DE CHARGE EN 2016

Le 9 décembre 2016 l'adoption de la grille N°55 a permis de baisser les charges des copropriétés d'habitation et en particulier de quatre immeubles (50 rue Rambuteau, 156, 160 et 164 rue Saint-Martin).

Notamment en supprimant les points affectés à quatre caméras. Cependant, la somme de 120.000 € qui est économisée par les uns et maintenant payée par les autres (vases communicants). La baisse de charges n'a pas été obtenue en améliorant la gestion de l'ASL QH mais par un simple transfert de charges vers les trois SOCOPAR.

➤ POURTANT LES COPROPRIETAIRES D'HABITATIONS PAIENT ENCORE TROP

La mauvaise application des règles existantes conduit encore à un trop-perçu estimé à 169.255 €.

Copropriété	Trop-perçu 2018
7, 8 rue Bernard de Clairvaux	11 477 €
184 rue Saint-Martin	7 581 €
15 rue Grenier Saint-Lazare	7 637 €
HLM Action Logement	13 473 €
HLM Action Logement	17 041 €
9 rue Brantôme	11 646 €
50 rue Rambuteau	17 627 €
156 rue Saint-Martin	14 292 €
160 rue Saint-Martin	9 225 €
164 rue Saint-Martin	9 043 €
168 rue Saint-Martin	12 404 €
3, 5 rue Bernard de Clairvaux	31 579 €
GESTION COMMUNE SOCOPAR 2 SOCOPAR 3A SOCOPAR 3B	6 228 €
Bureaux, 4 rue Brantôme	-169 255 €

➤ CE QUI N'EST PAS APPELE AUPRES DES GROUPEMENTS DE LOTS SOCOPAR.

La mauvaise application des règles de l'ASL QH conduit à une mauvaise répartition de 279.289 € entre les copropriétaires au sein même des trois SOCOPAR. Dont les 120.000 € de charges en provenance des immeubles d'habitation qui sont répartis entre les nombreux petits propriétaires de parkings, caves et commerces.

Le jeu des points d'alarmes fait que les charges de LEROY MERLIN (15 alarmes), par exemple, semblent ne pas avoir augmenté très significativement. Ainsi, la page 3 du « drap de bain », corrigée selon les CRUH par le *Collectif d'habitants*, révèle que quatre enseignes bénéficieraient d'une minoration importante de leurs charges.

Flunch	- 45 131 €
Cinémas MK2	- 19 921 €
Cercles de la forme	- 4 065 €
Charges détection incendie Leroy Merlin	- 165 081 €

REMARQUES

La simulation du *Collectif d'habitants* est indicative. Elle a été réalisée sur la base des factures 2018 et de l'expérience de 10 ans d'analyse des comptes par quelques copropriétaires chevronnés (comptable, ingénieur et juriste, etc.).

La Ville de Paris jouit de certains services de la part de l'ASL, pourtant cette dernière n'appelle aucune charge auprès des propriétaires de l'école maternelle Brantôme, de la crèche municipale et du centre médico-psychologique.

Seuls les documents comptables tenus par LOISELET DAIGREMONT font foi pour les assemblées générales.

➤ **Le Collectif d'habitants n'a pas obtenu les pièces suivantes, nécessaires pour les vérifications :**

- Le « Drap de bain » tout équipement, tout bénéficiaire (avec l'électricité, la Ville de Paris, etc.) 2017 et 2018.
- L'état des équipements "alarmes, têtes de détection incendie et sprinkler" 2017, 2018 et 2019.
- La confirmation de l'actualisation du nombre d'alarmes et têtes de détection incendie de LEROY MERLIN et de l'administration du CENTRE POMPIDOU.
- Le rapport initial du cabinet QCS services de février 2018.
- La copie des factures d'électricité de l'immeuble EURO PREIM 2 (Bureau CENTRE POMPIDOU).
- La liste des lots formants les « CAVES NIVEAU 28 / RESERVES 2ème TRANCHE ».
- Les lots concernés par « AS'ECO » jusqu'en 2016, puis appelés « 20168...39329 » en 2018.
- Le calcul des intérêts de retard pour les propriétaires institutionnels SOCOPAR.
- Les comptes par volume au 1er janvier 2017, 2018 et 2019. Les relevés bancaires de l'ASL QH
- Les feuilles de présence avec les tableaux des voix par volume 2017, 2018 et pour l'AG du 28 juin 2019

RAPPEL DES ACTIONS EN COURS

LETTRES D'AVOCATS A M. ANCIAUX, DIRECTEUR DE LOISELET DAIGREMONT

Membre suppléant du conseil de gestion	6 décembre 2018
Membre de la Commission de Contrôle des Comptes de l'ASL	17 mai 2019

DEMANDES D'EXECUTION FORCEEE ET DE DOMMAGES ET INTERETS

Copropriétaires individuels	1 personne	160 rue Saint-Martin	2016
	4 personnes	50 rue Rambuteau	2017
	4 lots	SOCOPAR 2	2018
Syndicats de copropriétaires	69 lots	3-5 rue B. de Clairvaux	2017
	28 lots	9 rue Brantôme	2019

Nota :

2 membres du conseil de gestion ASL, 2 suppléants et 4 membres du conseil de gestion SOCOPAR sont impliqués dans les procédures au titre de leur immeuble d'habitations.

Réédition du 15 novembre 2025 pour l'article

[Audits des comptes de l'ASL du Quartier de l'Horloge. La vérité des nombres, l'illusion des conclusions.](#)

ANNEXE

LES CHARGES « ALARME » DE LEROY MERLIN BEAUBOURG

3.24 €/m2/an – 7698 M2

- Calcul des ratios/m2 (*Collectif d'habitants*)

Grilles ASL QH		Justification		Chiffres issus du "drap de bain" 2019					Nombre de têtes et d'alarmes de LEROY MERLIN				Ratio
N°	Objet	Cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH) ASL	Règlements de copropriété SOCOPAR 2, 3A et 3B	Montant ASL à répartir	Nombre de têtes ASL	Coût du point	Quote-part gestion commune SOCOPAR	Nombre de têtes gestion commune SOCOPAR	SOCOPAR 2	SOCOPAR 3A	SOCOPAR 3B	Total LEROY MERLIN	7 698 m²
3	Sprinklers	art. 37.4.1 a)	art. 48	33 411,70 €	7215	4,63 €	32629,08 €	7046	1246	30	399	1675	
									5 770,06 €	138,93 €	1 847,72 €	7 756,70 €	1,01 €/m²
5	Alarmes	art. 37.4.1 c)	art. 48	767 509,02 €	461	1 664,88 €	544.415,32 €	327				15	
												24 973,18 €	3,24 €/m²
6	Détec.incendie	art. 37.4.1 d)	art. 48	8 581,48 €	283	30,32 €	5 488,51 €	181				58	
												1 758,75 €	0,23 €/m²
TOTAL				809 502,20 €									
TOTAL LEROY MERLIN				4,26%								34 488,63 €	4,48 €/m²
Demande de confirmation													

LES CHARGES « ALARME » D'UN PROPRIETAIRE DE CAVE NIVEAU 28

220 €/m2/an – 8 M2

- Extrait de la répartition des charges (exemple charges facturées sur la base de l'AG du 9 décembre 2016)

1e 14/12/2016

REPARTITION DES CHARGES

Av. trésor.

63,58

Période du 01.01.2015 au 31.12.2015

LOT	LIBELLE DES DEPENSES	BASE REPART	MONTANT A REPARTIR	TANTIEME	QUOTE-PART	QP RECUPERABLE
	ART.21 ASL-CHARGES TECHNIQUES	558646	111.667,13	167	33,38	10,18
	ATR.21 ASL-RESEAU E.U.-E.P.	998036	197.247,14	500	98,82	16,34
	ART. 21 ASL-HALL 186 ST MARTIN	1000000	2.226,13	708	1,58	1,58
	ART.21 ASL-CHARGES RUES	1281664	88.635,42	568	39,28	24,30
	CHARGES CAVES NIVEAU 28.00	10000	16.451,58	1070	1.760,32	18,08
	Total opérations courantes :				1.936,00	
	dont TVA. 219,64					

1760,32 € pour 8 M2 = 220 €/M2/an en 2019.

LES CHARGES « ELECTRICITE » DE L'IMMEUBLE DE BUREAU (EURO PREIM 2)

1 471 253 € de charges ne transitent pas par les bons postes comptables et en particulier par la grille déterminant les frais de gestion (Grille N°999). Par exemple, l'ensemble de l'électricité des bureaux (Volume 5123) qui transite pourtant par les installations de l'ASL et qui est gérée par l'ASL.

A titre de comparaison, la consommation du chauffage CPCU des immeubles d'habitations est bien soumise aux frais de gestion. Pourquoi ce traitement différencié ?

IMM./ GRILLE	COPRO.	JAN. 2018	FEV. 2018	MARS 2018	AVRIL 2018	MAI 2018	JUIN 2018	JUILLET 2018	AOUT 2018	SEPT. 2018	OCT. 2018	NOV. 2018	DEC. 2018	REFACTORATION EDF 2018	REGUL EDF 2018
	722	5123	14 098,15	13 334,72	19 060,52	8 137,82	6 518,12	6 050,14	5 672,07	5 755,15	5 914,33	7 555,87	12 776,69	14 690,18	119 563,76
	722/999 X		-14 098,15	-13 334,72	-19 060,52	-8 137,82	-6 518,12	-6 050,14	-5 672,07	-5 755,15	-5 914,33	-7 555,87	-12 776,69	-14 690,18	-119 563,76
	722/019		34 196	37 451	39 921	26 275	23 068	22 100	21 425	21 760	21 829	29 112	27 986	29 180	36 831,67

« Deux opérations en sens inverse conduisant à l'annulation du montant pour l'ASL »

Source :

Tableau de Mme Marsault, LOISELET DAIGREMONT cité dans un email de Mme Court à M. Anciaux, 20 avril 2019 (avec copie à l'ensemble du conseil de gestion).