

Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH)

ANALYSE DE LA COMPTABILITE

2018

IRREGULARITE N° 1

LA COMPTABILITE ANALYTIQUE, DENOMMEE « DRAP DE BAIN » N'EST PAS DIFFUSEE AUX MEMBRES DE L'ASL.

- Les copropriétaires, dont les biens sont situés sur la parcelle AU 103 dans le 3^{ème} arrondissement à Paris, n'ont pas la possibilité de prendre connaissance de la gestion de l'administrateur de biens LOISELET DAIGREMONT. Les pièces les plus importantes, c'est à dire les clefs de répartition des charges entre les immeubles, ne sont pas diffusées dans les documents annexés aux convocations des assemblées générales.

*Pourquoi les charges de copropriété
dans le Quartier de l'Horloge sont-elles largement supérieures
à la moyenne parisienne ?*

Cette analyse commentée a pour ambition d'expliquer le « drap de bain » afin de mieux comprendre les mécanismes de répartition des charges.

Nous proposons, in fine, des solutions simples, concrètes et financièrement neutres, afin de résoudre les problèmes récurrents de gestion de l'ASL QH.

31.12.2019 / F

Collectif d'habitants - Q2H@free.fr

Format A3 à imprimer recto verso - 42 pages

SOMMAIRE

I	INTRODUCTION ET RESUME
	Page 5
II	DEFINITION
	Page 7 Le « DRAP DE BAIN »
III	SCHEMA DE DIVISION EN « VOLUMES » DU QUARTIER DE L'HORLOGE
	Page 11 Schéma des 19 volumes de l'ASL QH
IV	ASL ET « GESTION COMMUNE SOCOPAR »
	Page 14 ASL : problèmes et solutions
	Page 15 « Gestion commune SOCOPAR » : concentration du pouvoir
V	ANALYSE DES PIECES DE LA GESTION DE LOISELET DAIGREMONT
	Page 18 Présentation des pièces de LOISELET DAIGREMONT analysées
	Page 19 Relations entre les documents
	Page 21 INDEX des irrégularités
	Page 22 A. Page 1 du « Drap de bain » - nombres de points de répartition des charges par immeuble
	Page 23 Page 1 du « Drap de bain » commentée
	Page 24 Page 2 du « Drap de bain » - charges réparties en fonction des points de la page 1
	Page 25 Page 2 du « Drap de bain » commentée
	Page 26 Page 3 du « Drap de bain » - Gestion commune SOCOPAR
	Page 27 Page 3 du « Drap de bain » commentée
	Page 29 B. Liste des factures des grilles N° 5 et N° 6
	Page 30 C. Nouvelle grille « Alarme » N° 55 validée par l'AG du 9 décembre 2016
	Page 31 Nouvelle grille « Alarme » N° 55 commentée
	Page 33 D. Article 48, SOCOPAR 2, 3A et 3B
	Page 34 Alarmes SOCOPAR 2018
VI	ANALYSE DES PROPRIETAIRES DEBITTEURS ET DES COMPTES
	Page 37 Position de comptes ASL et incohérences 2018
VII	WHO'S WHO
	Page 41 Principaux gestionnaires, propriétaires et leurs actionnaires
	Page 42 Remerciements

INTRODUCTION ET RESUME

1. LA COMPTABILITE DE L'ASL EST COMPLEXE ET HERMETIQUE.

Les chiffres extraits des pièces de la gestion peuvent sembler incohérents :

88 897,81 € apparaissent dans le Grand livre mais ne sont pas répartis dans le « Drap de bain » et par conséquent, non facturés aux propriétaires.

- Qui paie donc ces charges ?

Le budget 2018 a été fixé à 1 975 517,00 €. Les dépenses réelles ont été de 3 751 784,32 €.

- 48 % des dépenses n'ont donc pas été prévues dans le budget ?

La dette totale de l'ASL est de 1 657 599,06 €.

- Comment l'ASL peut-elle fonctionner avec 1 657 599,06 € d'impayés ?

En 2016, des baisses de charges ont été accordées à certains propriétaires de logements. Ces derniers ont ainsi approuvé de nouveaux statuts et les comptes de l'ASL.

En 2018 et en 2019, une dizaine d'immeubles a refusé la comptabilité de LOISELET DAIGREMONT.

En revanche, les gros porteurs en voix, représentés par BNP PARIBAS, AXA, SOCIETE GENERALE, PRIMONIAL ou encore INDIGO, ont approuvé les comptes et cette gestion.

La Ville de Paris (propriétaire de 3 immeubles) et l'Etat (locataire des bureaux du CENTRE POMPIDOU et actionnaire des banques propriétaires) ne se prononcent pas.

2. LES COPROPRIETAIRES RECHERCHENT LA VERITE ET DEMANDENT DES EXPLICATIONS :

« 200 000 € sont détournés des propriétaires institutionnels vers les petits propriétaires de caves, parkings ou commerces. (...) 400 000 euros sont détournés chaque année au sein du Quartier de l'Horloge ».

Extrait d'un email du 14 mai 2017 envoyé aux membres du Conseil de gestion de l'ASL QH.

La Cour d'appel de Paris a jugé le 28 mars 2019 qu'aucune faute n'avait été commise par les déclarations et alertes ci-dessus, car elles poursuivaient sans animosité un but légitime : **mettre fin à un système irrégulier.**

La Cour d'appel a aussi reconnu que propriétaires et locataires sont unis par une communauté d'intérêts en payant les charges.

AEW CILOGER (Groupe BPCE – NATIXIS / LA BANQUE POSTALE), propriétaire et gestionnaire de la SCI DU PASSAGE DE L'HORLOGE, et bailleur¹ de LEROY MERLIN BEAUBOURG, qui avait porté plainte contre les affirmations ci-contre, le 9 août 2017, ont donc été déboutés.

En tant que propriétaire institutionnel, AEW CILOGER, société de gestion d'actifs (immeubles), représentée à l'ASL par URBI & ORBI², mettait en avant les arguments suivants :

« [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. »

Maître Pascaline DECHELETTE-TOLOT³, 9 août 2017. Extrait, citation directe devant le Tribunal de grande instance de Paris.

3. L'ANALYSE DES PIECES DE LA GESTION DE L'ASL EXPLIQUE, EN DETAIL, LES NOMBREUSES DIFFERENCES DE TRAITEMENT ENTRE LES PROPRIETAIRES (OU LEURS LOCATAIRES) :

Irrégularité N° 9 Page 23

- La Ville de Paris ne se voit pas appeler de charges pour les services dont elle bénéficie.

Irrégularité N° 11 Page 25

- Les bureaux du CENTRE POMPIDOU, vendu par AXA à PRIMONIAL, paient l'électricité sans payer de frais de gestion.

Irrégularité N° 17 Page 27

- INDIGO paie 7 % du coût du service de sécurité incendie alors que ce parking public en bénéficie seul la nuit, soit pendant 37, 5 % du temps.

Irrégularité N° 21 Page 27

- LEROY MERLIN paie 3,24 €/m² pour une prestation qui est facturée 232,33 €/m² à quelques propriétaires privés de caves.

Irrégularité N° 31 Page 35

- La « GESTION COMMUNE SOCOPAR » a une dette de 1 118 537,35 € envers l'ASL. BNP PARIBAS gère l'un des principaux débiteurs, dont une partie des dettes sera prescrite en 2020.

¹ La SCI DU PASSAGE DE L'HORLOGE est gérée par AEW CILOGER, société détenue par LA BANQUE POSTALE et NATIXIS, une filiale du groupe BANQUE POPULAIRE CAISSE D'EPARGNE.

² En 2019, CBRE a repris l'activité et les équipes d'Urbi & Orbi, filiale de la SOGEPROM (SOCIETE GENERALE).

³ Me DECHELETTE-TOLOT, du cabinet LEFEVRE PELLETIER (LPA-CGR), a aussi représenté en 2015 et 2016 les intérêts de VINCI PARK, futur INDIGO, lors de l'ébauche d'un accord d'échange de nouveaux statuts ASL, contre une baisse négociée de 126 674 € de charges aux bénéfices de certains immeubles d'habitations (Page 30 et 31).

LE DRAP DE BAIN

DEFINITION ET ANALYSE

LE « DRAP DE BAIN »

Selon le gestionnaire LOISELET DAIGREMONT, le « drap de bain » est la formulation comptable des règles de répartition des charges définies dans les Cahiers des Règles d'Usage, d'Habitation et de Construction 2, 3A et 3B dénommés « CRUH ».

Le « CRUH » est pour l'ASL l'équivalent du règlement de copropriété pour un syndicat de copropriété. Il permet, en particulier, de définir la manière de répartir les charges et par voie de conséquence de calculer le montant des charges à payer. La quote-part de la participation aux charges de l'ensemble immobilier détermine le nombre de voix détenues par chaque immeuble au sein de l'assemblée générale de l'ASL⁴

Cette comptabilité analytique est représentée dans trois tableaux de format horizontal, d'où elle tire son nom de « drap de bain ». Les charges sont facturées aux propriétaires membres de l'ASL QH, en fonction :

- **de la jouissance des biens et équipements communs et des services** - CRUH 2, art. 32 et 33
- **de leur utilité pour les copropriétaires** - CRUH 2, art. 36, 37 et 38

Le « drap de bain » est réalisé par LOISELET DAIGREMONT. Il n'a pas de valeur juridique. C'est l'assemblée générale annuelle de l'ASL qui valide gestion et bonne application des règles de répartition des charges.

Dans cet objectif, le CRUH définit précisément les critères d'attribution du nombre de « points » pour chaque type de charges à chaque immeuble. Une cinquantaine de charges différentes correspondent ainsi à autant de grilles. Ce sont les différentes « grilles » du « drap de bain ». A l'origine, elles ont été numérotées de 1 à 50.

- Chaque ligne correspond à une grille représentant un article du CRUH : alarmes, détection incendie, sprinklers, chauffage, etc.
- Chaque colonne représente un immeuble selon la division en « volume » de la parcelle « AU 103 » qui accueille l'ensemble des copropriétés. Un total de 19 volumes.

Le « drap de bain » est un outil de gestion de « points ». Ce n'est pas une grille de répartition selon des critères définitifs comme dans une copropriété avec une grille des tantièmes faisant partie du règlement de copropriété.

Grilles fixes et grilles variables.

Un grand nombre de charges sont réparties en fonction des mètres carrés construits de chaque immeuble, il s'agit de critères comparables aux tantièmes dans une copropriété. En l'absence de changement de surfaces, ils sont fixes et définitifs. En revanche, les regroupements de lots modifient les surfaces au sein des copropriétés SOCOPAR.

D'autres grilles sont variables. La gestion d'une ASL offre, à contraria d'une copropriété, une grande flexibilité pour l'exploitation d'installations communes qui peuvent varier dans le temps en fonction des choix, des besoins ou de la configuration des lieux. A cet effet, les règles de l'ASL définissent un système de « points ». Le CRUH décrit un « critère d'utilité » qui est mesuré par l'attribution de points à certains équipements (terminaux des alarmes, têtes de détection incendie, de sprinklers, etc.). Plus l'on bénéficie des services de l'ASL et d'équipements, plus l'on a de points et par voie de conséquence plus les charges seront élevées.

Quelques décisions d'assemblées générales viennent compléter ces règles.

Le cadre contractuel d'une ASL permet de faire appel aux assemblées générales de l'ASL - auxquelles ne participent qu'un délégué par bâtiment - pour la création de nouveaux services ou pour des changements statutaires (vote à la double majorité).

En revanche, pour modifier une règle de répartition des charges de l'ASL il faut l'unanimité⁵. Ce sont les règles juridiques applicables aux contrats⁶ qui doivent être utilisées.

Alors que l'esprit des règles, énoncées dans les règlements de répartition des charges CRUH, font preuves d'une grande justesse et d'équilibre, les quelques décisions d'assemblées générales ont eu pour conséquence de biaiser une correcte répartition des charges, basée sur des règles claires et transparentes. La répartition actuelle des charges ne se fait plus en raison de la réalité sur le terrain selon le CRUH mais est le fruit de négociations financières basée sur le poids des copropriétaires aux assemblées générales.

En pratique, dans le contexte *contractuel* propre à cette ASL, le total des « points » peut varier d'année en année selon les choix des copropriétaires⁷. Pour une correcte répartition des charges en fonction de l'utilité des équipements, le CRUH prévoit qu'un décompte ou « état⁸ » de ces équipements doit être tenu annuellement.

Le « drap de bain » n'est pas un tableau figé, il est évolutif par essence.

Ainsi, lorsque le Centre commercial du Passage de l'Horloge, composé d'une soixantaine de magasins indépendants, a fermé, puis est devenu une bibliothèque publique, puis un magasin unique englobant le Passage de l'Horloge⁹, le nombre d'équipements (têtes de détection incendie, sprinkler, etc.) a forcément évolué. Chaque transformation a entraîné une modification du nombre de têtes de détection incendie et de sprinklers de certains ensembles de lots, entraînant une modification des points afférents et donc de la participation aux charges. Il appartient à l'ASL de tenir à jour un relevé de ces équipements. Ce qui n'est pas fait.

Le « CRUH » précise que les réseaux de distribution communs et les tableaux de contrôles appartiennent à l'ASL. En revanche, les terminaux des équipements de surveillance (caméras, têtes de détection incendie, alarmes, etc.), placés dans les copropriétés, appartiennent à ces dernières et non à l'ASL¹⁰. Ainsi, les charges sont réparties entre les immeubles en fonction de leurs propres nombres de « points ». C'est-à-dire en fonction des équipements réels dont ils ont « l'utilité » et des services associés dont ils ont la « jouissance ». Ainsi, il appartient à chaque assemblée générale de copropriété de statuer sur les choix des copropriétaires. Ensuite, la mise à jour annuelle du nombre des équipements est fondamentale pour une correcte répartition des charges.

C'est lors du vote sur la validation des comptes que les membres de l'ASL valident la répartition des charges selon un contrat annuel : le « drap de bain ». En réalité, ils ne le connaissent pas.

En effet, LOISELET DAIGREMONT n'annexe pas cette pièce aux convocations des assemblées générales et refuse de la transmettre avec ses formules sous format électronique EXCEL. Alors que, seule celle-ci permettrait aux membres de l'ASL de vérifier la bonne application des règles de répartition des charges de l'association à laquelle ils ont soucrit en achetant un bien au sein de l'ASL du Quartier de l'Horloge.

⁴ Statuts ASL, art. 10.1

⁵ Cass. civ. 3^e du 20.6.01, n° 99-17961 et Cass. civ. 3^e du 21.9.11, n° 10-18788.

⁶ Article 1193 du code civil

⁷ CRUH 2, art. 29.2.8. Les points d'alarmes et les têtes de détection incendie appartiennent aux copropriétés et non à l'ASL.

⁸ CRUH 2, art. 37.4.2, 37.5.1 et 37.6

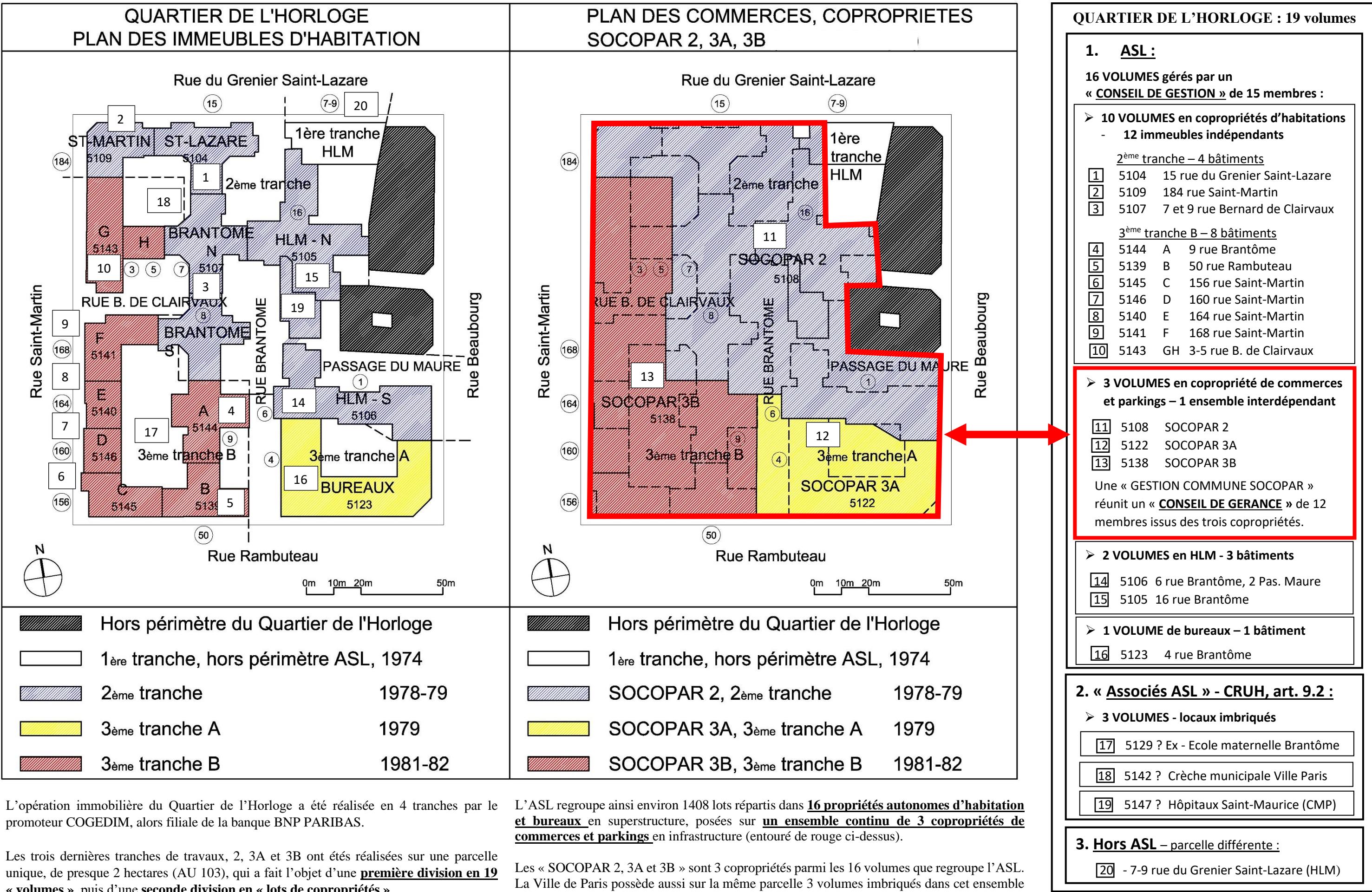
⁹ LEROY MERLIN BEAUBOURG

¹⁰ CRUH 2, art. 29.2.8.

III

SCHEMA DE DIVISION EN « VOLUMES » DU QUARTIER DE L'HORLOGE

SCHEMA DE DIVISION EN « VOLUMES »



IV

ASL ET « GESTION COMMUNE SOCOPAR »

NOTA :

Les trois copropriétés SOCOPAR 2, SOCOPAR 3A et SOCOPAR 3B sont liées par un règlement de « gestion commune » daté du 21 décembre 1983 qui a été mis en place par M. Jean-Pierre LOISELET.

Il ne s'agit cependant ni d'un syndicat secondaire ni d'une union de syndicats au sens de la loi sur la Copropriété du 10 juillet 1965 qui régit la personnalité civile des syndicats de copropriétaires. Ainsi, la « GESTION COMMUNE SOCOPAR » n'a aucune capacité juridique.

Ce simple outil de gestion ne peut donc être membre ni de l'ASL, ce n'est pas un propriétaire, ni de l'assemblée générale de l'ASL dans laquelle chaque « volume », immeuble divis ou indivis, est représenté individuellement selon les statuts de l'ASL.

ASL : PROBLEMES ET SOLUTIONS

CONSTAT

Le « Collectif d'habitants » analyse annuellement la comptabilité de l'ASL depuis 2009. Cela lui permet de signaler chaque année à l'ensemble des propriétaires des charges qui semblent ne pas être appelées, auprès de quelques propriétaires.

Selon cette étude, 448 544 € ont été mal répartis dans la comptabilité 2018 de l'ASL QH, dont la moitié au sein des trois SOCOPAR.

ESTIMATION DE CHARGES ASL NON APPELEES :

- 150 000 € = SCI DU PASSAGE DE L'HORLOGE / AEW CILOGER / LEROY MERLIN
- 150 000 € = SOCIETE DU PARC METEOR / INDIGO (EX – VINCI PARK). PARKING PUBLIC
- 100 000 € = EURO PREIM 2 / PRIMONIAL / (EX - AXA) ADMINISTRATION DU CENTRE POMPIDOU
- 10 000 € = VILLE DE PARIS ET HOPITAUX DE SAINT-MAURICE

1. LA MAJORITE ABSOLUE

Les nombreux petits propriétaires, minoritaires en voix, demandent, depuis la livraison des immeubles, plus de transparence dans la gestion (Cf. la note « Quartier de l'Horloge – Dates clefs »). En particulier concernant l'affectation des factures et le calcul des points permettant la répartition financière des charges aux bénéficiaires des services et équipements ASL.

Parmi les quelques 1408 lots membres de l'ASL QH, 5 propriétés représentées par 4 gestionnaires, disposent, à elles seules, de près de 60 % des voix de l'assemblée générale de leur copropriété et de l'ASL.

Disposant de la majorité absolue, ces quatre gestionnaires professionnels peuvent valider, seuls, la gestion de l'ASL et par conséquent les comptes et les charges. Ceci malgré les contestations des propriétaires privés d'habitations, de caves ou de parkings. Il s'agit de :

1. **SCI DU PASSAGE DE L'HORLOGE**, gérée par AEW CILOGER (Groupes NATIXIS / BANQUES POPULAIRES – CAISSES D'EPARGNES et la BANQUE POSTALE) et représentée par URBI ET ORBI. (SOCIETE GENERALE puis CBRE dès 2020).

Locataire principal : LEROY MERLIN BEAUBOURG

2. **SOCIETE DU PARC METEOR** gérée par INDIGO (parkings).

3. **SCI UGIMAD** et **SCI DE L'HORLOGE** gérées par AXA et représentées par BNP PARIBAS.

4. **EURO PREIM 2** (ex SCI UGIMAD) géré par PRIMONIAL, administré par SEFAL PROPERTY.

Locataire principal : services administratifs et direction du CENTRE POMPIDOU (CNAC).

➤ **Solution : l'usage et le respect des règles existantes** par les gestionnaires professionnels permettrait, d'une part, de facturer les charges pour les services dont leurs locataires bénéficient réellement, d'autre part, de répartir les bonnes charges restantes aux propriétaires privés et ainsi de baisser significativement la contribution de ces derniers.

2. L'UTILITE DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES

Les charges sont réparties en fonction de « l'utilité » des équipements ou des services. Le CRUH précise qu'elle est mesurée en fonction du nombre d'équipements dont jouissent les copropriétaires membres de l'ASL.

Le service de sécurité incendie est une obligation pour l'ensemble des membres du groupement d'établissements recevant du public (art. GN2 du Règlement de sécurité ERP). Les immeubles d'habitation ne sont pas concernés par cette mesure, pourtant ils participent à hauteur de 16 %.

Or, INDIGO qui bénéficie de la surveillance obligatoire des pompiers particuliers 24/24h, soit **37,5 % du temps, ne paie que 7 % de la facture**, soit une diminution indue d'environ **150 000 € sur ce poste** pour INDIGO.

➤ **Solution : la prise en compte des bénéficiaires réels des services** permettrait de répartir les charges entre ceux qui les consomment. Ces derniers pourront peut-être supprimer la charge pour faire baisser les coûts ?

3. L'AFFECTATION DES FACTURES & LE CALCUL DES POINTS POUR LA REPARTITION DES CHARGES

L'affectation des factures

13 factures d'un total de **753.702,00 €, soit 36 % du budget de l'ASL**, concernant la sécurité incendie des commerces (trois copropriétés en pied d'immeubles et en sous-sol), sont en partie refacturées, sans raison valable, à douze immeubles d'habitations. Les conséquences sont un **transfert de charges**, d'environ **250 000 € au sein de l'ASL**, principalement des propriétaires institutionnels majoritaires vers les propriétaires privés.

➤ **Solution : la correction de cette mauvaise écriture comptable**, qui affecte les factures de « sécurité incendie » dans les « alarmes », au lieu de la « détection incendie », pourrait corriger la répartition, **sans frais et immédiatement**, juste en glissant les factures dans la bonne catégorie.

Le nombre de points

Les charges sont réparties entre les membres de l'ASL en fonction du nombre d'équipements dont ils ont la jouissance. Différentes règles précisent le nombre de points attribués à tel ou tel équipement surveillé par des « alarmes de fonctionnement ». Ainsi, la mise à jour du nombre des « alarmes » et des « têtes de détection incendie » existants constitue une nécessité définie par le CRUH. Or cela n'a pas été fait depuis 1994.

Les conséquences sont importantes. Par exemple : **15 points sont attribués à LEROY MERLIN pour 7 698 m². Ainsi ce magasin ne paie que 3,24 €/m² par an alors qu'une dizaine de propriétaires de caves ont 10 points pour 71,66 m² et paient 229,44 €/m² par an** pour le même service « alarme ».

➤ **Solution : la simple mise à jour du nombre d'équipements existants** permettrait de répartir les charges en fonction de la réalité sur le terrain.

Toute négociation, comme cela a eu lieu lors des trois AG 2016, **est non conforme aux règles des Cahiers Règles d'Usage et d'Habitation (CRUH)**. Le rôle de l'ASL consiste à s'assurer du bon respect des règles du CRUH, celui du gestionnaire de l'ASL à tenir à jour le nombre d'équipements. Ceci permettrait de répartir équitablement les charges en fonction de l'utilité réelle et de la jouissance pour chacun des membres.

4. LES CHARGES « INVISIBLES »

Les charges non appelées auprès des bénéficiaires des services sont simplement réparties entre les autres propriétaires dans leur ensemble.

Montages comptables pour l'électricité

97 % des factures d'électricité transitent par les comptes de l'ASL. Cependant, ces factures n'apparaissent pas dans le drap de bain. Ainsi, 97% de l'électricité ne sont pas soumis aux frais de gestion de l'ASL (grille 999).

➤ **Solution : l'intégration dans le drap de bain des factures d'électricité** des commerces SOCOPAR et des bureaux de PRIMONIAL, loué par le CENTRE POMPIDOU, permettrait à l'ASL de fonctionner correctement sans accorder des avantages indus. Cela permettrait aussi de baisser les charges de fonctionnement de tous les membres.

Equipement non facturés

Les équipements existants, en particulier les alarmes de fonctionnement et la détection incendie, des trois bâtiments publics, ECOLE, CRECHE, CENTRE MEDICO SOCIAL (CRUH, Art. 9.2) ne sont pas pris en compte dans la comptabilité pour la répartition des charges.

➤ **Solution : l'appel des charges auprès de la VILLE DE PARIS et des HOPITAUX DE SAINT-MAURICE** permettrait à la puissance publique de participer à une gestion irréprochable, sans bénéficier de favoritisme ou d'avantages indus.

5. LA GESTION

La quintuple casquette de l'administrateur de biens de LOISELET DAIGREMONT, le place en situation de conflit d'intérêts permanents.

Les intérêts de l'ASL, personne morale représentant les propriétaires de 1408 lots, disparaissent au profit des intérêts de son gestionnaire.

LOISELET DAIGREMONT est gestionnaire de l'ASL QH depuis 1982. Il cumule cette fonction avec le rôle de syndic de copropriété de chacune des trois SOCOPAR 2, 3A et 3B. Il est aussi le gérant de la « gestion commune SOCOPAR », un outil de gestion sans capacité juridique (ni syndicat de copropriété secondaire, ni union de syndicats) mais qui contourne l'ASL pour la gestion des équipements communs à ces trois copropriétés.

Exemple de conflits :

- Les décisions concernant l'ASL sont prises au sein de l'assemblée générale de la gestion commune SOCOPAR, par trois ou quatre propriétaires institutionnels.
- L'assemblée générale de l'ASL est une chambre d'enregistrement des décisions des trois copropriétés de commerces SOCOPAR.
- Le conseil de gérance des « SOCOPAR » ne se réunit presque pas.
- LOISELET défend sa propre gestion dans les procédures civiles en cours auprès du TGI au dépend des intérêts des 1408 lots de l'ASL.
- LOISELET DAIGREMONT néglige les problèmes de trésorerie de l'ASL en faveur de la dette énorme des trois SOCOPAR.

➤ **Solution : la désignation d'un gestionnaire différent pour l'ASL et chacune des copropriétés** semblerait l'unique solution pour une gestion impartiale et respectueuse des règles existantes de cet ensemble immobilier.

« GESTION COMMUNE SOCOPAR » : CONCENTRATION DU POUVOIR

VALIDATION DES COMPTES PAR LA GESTION COMMUNE

IRREGULARITE N° 2 – ABUS DE MAJORITE ?

1^{er} VOTE. GESTION COMMUNE SOCOPAR – 521 copropriétaires

LA COMPTABILITE DE L'ASL EST VALIDEE LORS D'UNE AG UNIQUE « SOCOPAR » GRACE A LA MAJORITE ABSOLUE DETENUE PAR SEULEMENT 5 PROPRIETAIRES INSTITUTIONNELS, BANQUES ET ASSURANCES, GERANTES DE SCI.

L'ABSENTEISME DES NOMBREUX PROPRIETAIRES PRIVES, AGRAVE LE DESEQUILIBRE.

- AEW CILOGER, AXA, INDIGO et PRIMONIAL détiennent environ 341 lots et disposent ainsi de plus de 60 % des voix de chacune des trois SOCOPAR.
- Pour le vote au sein des copropriétés, peu de détails sont fournis sur l'ASL. Les comptes de l'ASL sont ainsi validés en même temps que les comptes propres à chacune des copropriétés, sans aucune possibilité pour les membres de vérifier la ventilation des charges ASL.

2^{ème} VOTE. ASL – 16 volumes. Vote par chaque représentant des copropriétés à l'AG de l'ASL

LE VOTE COMMUN DES TROIS SOCOPAR (GESTION COMMUNE SOCOPAR), REMPORTE TOUTES LES DECISIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASL.

- La GESTION COMMUNE SOCOPAR dispose d'au moins 60 % des voix à l'assemblée générale, soit la majorité absolue. L'immeuble de bureaux en détient 9 %. L'ensemble des douze immeubles d'habitations en détient 31 %. (Cf. Drap de bain en page 25).

CONTESTATION DES COMPTES PAR LES IMMEUBLES D'HABITATIONS

Assemblée générale ASL du 28 juin 2018

Les comptes 2018 ont été refusés par 10 immeubles d'habitations détenant 1 883 /10 000. Les SOCOPAR 2, 3A et 3B n'ont pas voté.

Assemblée générale ASL du 28 juin 2019

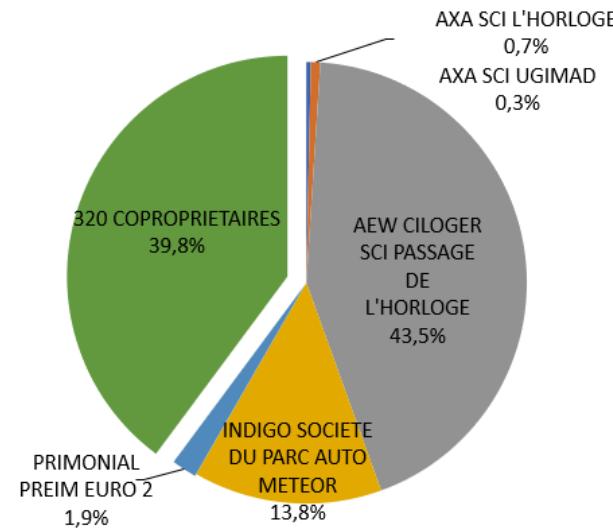
Les comptes 2018 et 2019 ont été acceptés par les 3 SOCOPAR, les bureaux et l'immeuble d'habitation du 156 rue Saint-Martin, détenant ensemble 7 229/10 000.

Les immeubles du 50 rue Rambuteau et du 168 rue Saint-Martin se sont abstenus.

9 immeubles détenant 1 926 /10 000 ont refusé les comptes :

- 15 rue du Grenier Saint-Lazare
- 160 rue Saint-Martin
- 164 rue Saint-Martin
- 184 rue Saint-Martin
- 9 rue Brantôme
- 3-5 rue Bernard de Clairvaux
- 7-8 rue Bernard de Clairvaux
- HLM ERIGERE 1, 1 Passage du Maure et 6 rue Brantôme
- HLM ERIGERE 2, 16 rue Brantôme

SOCOPAR 2 - 426 lots détenus par 325 propriétaires

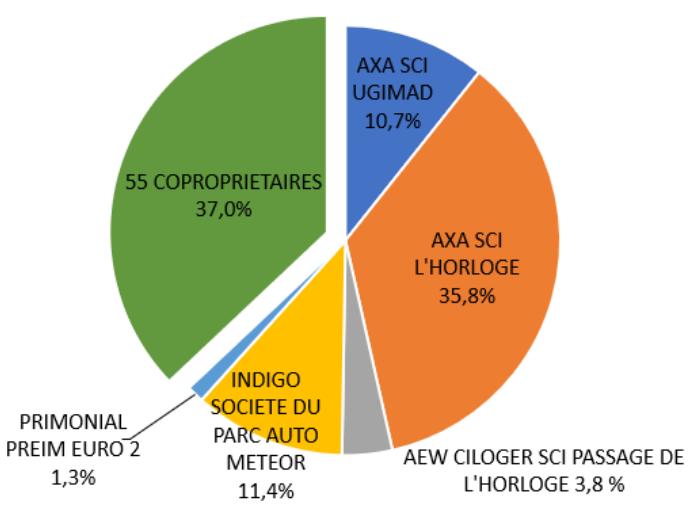


➤ Déséquilibre : 2 copropriétaires détiennent 57,3 % des voix.

Société civile immobilière (SCI)	Détenteur	Lots	Tantièmes
1. <u>PASSAGE DE L'HORLOGE</u>	AEW	68	4 347
2. UGIMAD	AXA	5	33
3. DE L'HORLOGE	AXA (?)	1	69
4. <u>PARC METEOR</u>	INDIGO	1	1 383
5. EURO PREIM 2 ⁽¹⁾	PRIMONIAL	1	185
5 propriétaires institutionnels :		76	6 017
320 propriétaires privés :		350	3 983

⁽¹⁾ PRIMONIAL a racheté l'immeuble de bureaux UGIMAD à AXA.

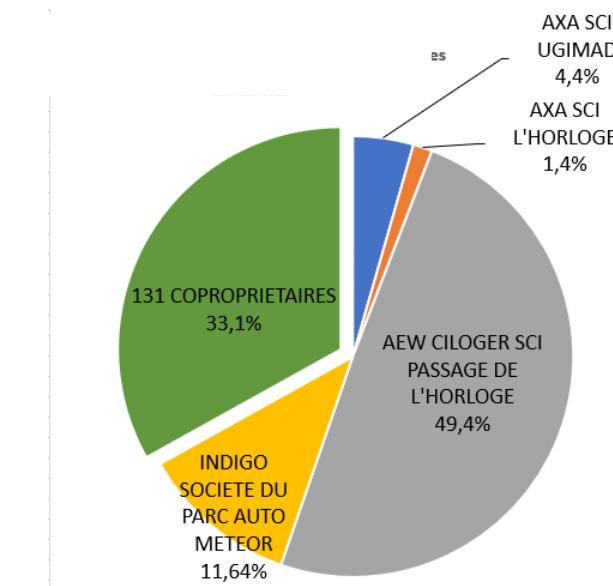
SOCOPAR 3A - 231 lots détenus par 60 propriétaires



➤ Déséquilibre : 3 copropriétaires détiennent 57,9 % des voix.

Société civile immobilière (SCI)	Détenteur	Lots	Tantièmes
1. PASSAGE DE L'HORLOGE	AEW	6	377
2. <u>UGIMAD</u>	AXA	90	1 069
3. <u>DE L'HORLOGE</u>	AXA (?)	35	3 580
4. <u>PARC METEOR</u>	INDIGO	1	1 142
5. EURO PREIM 2	PRIMONIAL	3	129
5 propriétaires institutionnels :		135	6 297
55 propriétaires privés :		96	3 703

SOCOPAR 3B - 278 lots détenus par 136 copropriétaires



➤ Déséquilibre : 2 copropriétaires détiennent 61,1 % des voix.

Société civile immobilière (SCI)	Détenteur	Lots	Tantièmes
1. <u>PASSAGE DE L'HORLOGE</u>	AEW	63	4 944
2. UGIMAD	AXA	65	444
3. <u>DE L'HORLOGE</u>	AXA (?)	1	141
4. <u>PARC METEOR</u>	INDIGO	1	1 164
5. EURO PREIM 2	PRIMONIAL	0	0
5 propriétaires institutionnels :		130	6 693
131 propriétaires privés :		148	3 307

Sources : Matrices cadastrales 2017. DGPF - Direction Générale des Finances Publiques.

V

ANALYSE DES PIECES DE LA GESTION
DE LOISELET DAIGREMONT

PRESENTATION DES PIECES ANALYSEES – DOCUMENTS DE LOISELET DAIGREMONT

A. « DRAP DE BAIN »

Comptabilité analytique de l'Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH).

Outil principal de gestion, son format en longueur lui a donné le surnom de « drap de bain ».

Cette pièce est un document EXCEL avec ses propres formules de calcul des charges. Cependant, elle n'est pas transmise sous format électronique.

Page 1 : TABLEAU DU NOMBRE DE POINTS

Grille	Code	Designation	BUDGET	RÉEL	BUDGET	RÉEL	BUDGET
G 55		ALARME AU 1/01/2015					
	600 011	Consommation Électrique	535,00	516,42	500,00	547,93	570,00
	600 012	Matière de sécurité	3 296,00	3 714,37	3 830,00	2 899,41	2 990,00
	605 030	Divers fournitures électriques	2 000,00	2 295,22	2 000,00		
	606 020	Fournitures serrurerie	300,00	884,40	300,00	288,00	
	606 024	Petites Fournitures diverses			96,00	50,00	
	606 031	Ciefs					
	606 041	Divers	800,00		485,94		
	606 043	Matière informatique					
	611 090	Nettoyage (hors contrat)	1 800,00	1 620,71	1 500,00	1 620,71	1 670,00
	614 115	Contrat de maintenance (DALKA)	7 600,00	7 573,00	7 600,00	7 715,43	7 950,00
	614 120	Contrat détarage de sécurité (BOUVIER)	46,00	45,82	50,00	36,41	40,00
	614 123	Contrat Forfait Surveillance	440 600,00	481 632,31	440 600,00	512 239,40	465 000,00
	614 139	Contrat Taxis (Pompiers)	1 110,00	1 122,67	1 110,00	1 124,64	1 160,00
	614 420	Contrat de maintenance matériel informatique Vidéosurveillance	3 950,00	3 924,00	3 950,00	3 969,60	4 090,00
	615 001	Petites réparations électriques	600,00		572,04	500,00	
	615 045	Remplacement réglettes	1 450,00		1 150,00		
	615 049	Divers électricité					
	615 052	Peinture					
	615 064	Carrelage/sol					
	615 075	Portes automatiques	500,00	1 849,20	500,00	356,40	400,00
	615 076	Portes de portes			148,80	200,00	
	615 084	Desauvagé			2 363,57		
	615 085	Vidéo surveillance				2 138,40	500,00
	615 089	Divers ventilation/climatisation				1 302,78	
	615 151	Travaux poste sécurité				102,49	
	615 157	Éclairage sécurité					
	615 198	Alarms					
	615 199	Travaux divers sécurité	1 000,00		1 000,00		
	615 201	Travaux installation cuisine				550,50	
	615 248	Réparation matériel divers	2 300,00	2 280,00	2 000,00	2 280,00	2 350,00
	623 210	Organisme de Contrôle (dont heures de nuit comprises)	27 588,00	17 884,80	18 500,00	17 884,80	18 420,00
	623 230	Monnaies mandataire sécurité	15 000,00	22 939,75	15 000,00	23 253,13	23 950,00
	625 060	Téléphone	626,26		650,00	585,66	600,00
	625 080	Contrat Entretien Talkie-Walkie	2 636,40				
	634 500	Redevance Talkie-Walkie	454,00	421,00	400,00	424,00	440,00
	641 100	Sécurité (Salaires ASL)	115 000,00	115 000,00	115 000,00	108 051,41	105 120,00
	642 000	Charges Sociales / sur Salaires ASL	95 000,00	100 29,56	95 000,00	89 598,60	90 000,00
	642 101	Prise en charge du travail	575,00	456,00	470,00	465,60	480,00
	644 500	Rehaussement du personnel	1 500,00	2 739,60	1 500,00	2 37,80	2 200,00
	644 702	Formation	900,00	1 013,07	900,00	832,24	850,00
	644 900	Divers					
	791 100	Indemnités sécurité sociale		-3 105,36		< -18 080,51	
		Total avant imputations	714 210,00	773 742,65	713 560,00	767 509,02	730 380,00

La répartition des charges pour chaque immeuble est au prorata des points de la page 1.

Page 3 : ZOOM « GESTION COMMUNE SOCOPAR »

TABLEAU DU NOMBRE DES POINTS ET DE LA REPARTITION DES CHARGES

Grille	Code	Designation	BUDGET	RÉEL	BUDGET	RÉEL	BUDGET
G 55		ALARME AU 1/01/2015	535,00	516,42	500,00	547,93	570,00
	600 011	Consommation Électrique	3 296,00	3 714,37	3 830,00	2 899,41	2 990,00
	605 030	Matière de sécurité	2 000,00	2 295,22	2 000,00		
	606 020	Divers fournitures électriques	300,00	884,40	300,00	288,00	
	606 024	Fournitures serrurerie			96,00	50,00	
	606 031	Ciefs					
	606 041	Divers	800,00		485,94	500,00	
	606 043	Matière informatique					
	611 090	Nettoyage (hors contrat)	1 800,00	1 620,71	1 500,00	1 620,71	1 670,00
	614 115	Contrat de maintenance (DALKA)	7 600,00	7 573,00	7 600,00	7 715,43	7 950,00
	614 120	Contrat détarage de sécurité (BOUVIER)	46,00	45,82	50,00	36,41	40,00
	614 123	Contrat Forfait Surveillance	440 600,00	481 632,31	440 600,00	512 239,40	465 000,00
	614 139	Contrat Taxis (Pompiers)	1 110,00	1 122,67	1 110,00	1 124,64	1 160,00
	614 420	Contrat de maintenance matériel informatique Vidéosurveillance	3 950,00	3 924,00	3 950,00	3 969,60	4 090,00
	615 001	Petites réparations électriques	600,00		572,04	500,00	
	615 045	Remplacement réglettes	1 450,00		1 150,00		
	615 049	Divers électricité					
	615 052	Peinture					
	615 064	Carrelage/sol					
	615 075	Portes automatiques	500,00	1 849,20	500,00	356,40	400,00
	615 076	Portes de portes			148,80	200,00	
	615 084	Desauvagé			2 363,57		
	615 085	Vidéo surveillance			2 138,40	500,00	
	615 089	Divers ventilation/climatisation			1 302,78		
	615 151	Travaux poste sécurité			102,49		
	615 157	Éclairage sécurité					
	615 198	Alarms					
	615 199	Travaux divers sécurité	1 000,00		1 000,00		
	615 201	Travaux installation cuisine				550,50	
	615 248	Réparation matériel divers	2 300,00	2 280,00	2 000,00	2 280,00	2 350,00
	623 210	Organisme de Contrôle (dont heures de nuit comprises)	27 588,00	17 884,80	18 500,00	17 884,80	18 420,00
	623 230	Monnaies mandataire sécurité	15 000,00	22 939,75	15 000,00	23 253,13	23 950,00
	625 060	Téléphone	626,26		650,00	585,66	600,00
	625 080	Contrat Entretien Talkie-Walkie	2 636,40				
	634 500	Redevance Talkie-Walkie	454,00	421,00	400,00	424,00	440,00
	641 100	Sécurité (Salaires ASL)	115 000,00	115 000,00	115 000,00	108 051,41	105 120,00
	642 000	Charges Sociales / sur Salaires ASL	95 000,00	100 29,56	95 000,00	89 598,60	90 000,00
	642 101	Prise en charge du travail	575,00	456,00	470,00	465,60	480,00
	644 500	Rehaussement du personnel	1 500,00	2 739,60	1 500,00	2 37,80	2 200,00
	644 702	Formation	900,00	1 013,07	900,00	832,24	850,00
	644 900	Divers					
	791 100	Indemnités sécurité sociale		-3 105,36		< -18 080,51	
		Total avant imputations	714 210,00	773 742,65	713 560,00	767 509,02	730 380,00

RELATIONS ENTRE LES PIECES ANALYSEES

D

ALARME SOCOPAR 2018

C

**ASL du QARTIER DE L'HORLOGE
GRILLE N°5 "ALARME"**

Grille active	Sky Domes	Armoire élec SG	ECS	Colonne Chauffage	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logements	Vide ordunes	Caméras	TOTAL	Répartition %	€ TTC	Nombre de logements	Coût par logement
ST LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare	1	1	1								6	1,05%	7 741	71	103
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clirvaux	1	1	2								10	1,75%	12 901	103	125
ST MARTIN - 14-16 rue St Martin	1	1	1								10	1,05%	7 741	103	206
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	6	3	1	2	1	3	2	3	3	1	24	4,15%	30 983	156	196
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1			1	1	1	2	1	1	23	4,01%	29 673	28	1 050
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1			1	2	4	1	1	19	31	5,41%	39 994	50	800
BAT C - 156 rue St Martin	1	1			1	1	1	3	1	17	26	4,54%	33 544	35	958
BAT D - 160 rue St Martin	1	1			1	1	1	1	1	14	21	3,66%	23 053	23	1 178
BAT E - 168 rue St Martin	1	1			1	1	2	2	1	18	17	1,75%	12 901	40	323
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1	2	2	1	1	19	17	1,75%	12 901	69	449
BAT G - 3-5 rue B. de Clirvaux	1	1			1	2	2	2	1	6	14	1,40%	10 321		
BAT H - 3-5 rue B. de Clirvaux	1	1			1	1	2	1	1	1	6	1,05%	7 741		
BUREAUX - Administration Centre Pompidou	5									1	65	1,05%	7 741		
SOCOPAR - Vinc, Leroy Merlin, Flunch, etc.										1	327	57,07%	421 574		
TOTAL - CHARGES 2015	14	19	4	6	9	14	17	24	15	66	573	100,00%	739 248		
Proposition Nouvelle Grille	Sky Domes	Armoire élec SG	ECS	Colonne Chauffage	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logements	Vide ordunes	Caméras	TOTAL	Répartition %	€ TTC	Nombre de logements	Coût par logement
ST LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare	1	1	1								4	0,87%	6 414	71	90
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clirvaux	1	1	2								6	1,30%	9 621	103	93
ST MARTIN - 14-16 rue St Martin	1	1	1								4	0,87%	6 414	30	214
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	6	3	1	2	1	3	2	3	3	1	16	3,47%	25 657	158	162
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1			1	1	1	2	1	1	5	1,08%	8 188	28	286
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1			1	2	4	1	1	19	12	1,25%	50	22	226
BAT C - 156 rue St Martin	1	1			1	1	1	3	1	17	5	1,30%	9 621	35	275
BAT D - 160 rue St Martin	1	1			1	1	1	1	1	14	4	0,87%	6 414	23	279
BAT E - 168 rue St Martin	1	1			1	1	1	1	1	19	4	0,87%	6 414	21	305
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1	1	2	2	1	5	1	1,08%	8 188	40	200
BAT G - 3-5 rue B. de Clirvaux	1	1			1	1	1	2	2	5	1	1,08%	8 188	69	349
BAT H - 3-5 rue B. de Clirvaux	1	1			1	1	1	2	2	5	1	1,08%	8 188	58	125
BUREAUX - Administration Centre Pompidou	5									1	58	12,58%	93 007		
SOCOPAR - Vinc, Leroy Merlin, Flunch, etc.										1	327	70,83%	524 369		
TOTAL - CHARGES 2015	14	19	4	6	9	0	0	24	8	0	461	100,00%	739 248		

Grille N° 55 – POINTS. Détail par immeuble et type de charge.

Les zones vertes ont été supprimées sur la base d'une négociation.
Total des points reportés dans la page 1.

A

02/722 - REEL 2018 / BUDGET 2019

GRILLES	CODES	DESIGNATION	2017		2018		2019	
			BUDGET	RÉEL	BUDGET	RÉEL	BUDGET	
G 55		ALARMES AU 1/01/2015	535,00	516,42	500,00	547,93	570,00	
	601 011 Eau	3 296,00	3 714,37	3 830,00	2 899,41	2 990,00		
	602 011 Consommation Électrique			2 000,00	2 295,22	2 000,00		
	605 030 Matériel de sécurité				232,87	300,00		
	606 020 Fournitures électriques					288,00		
	606 023 Fournitures serrurerie					981,10		
	606 031 Clefs					485,94		
	606 041 Divers					800,00		
	606 043 Matériel informatique					1 670,00		
	611 090 Nettoyage (hors contrat)					1 500,00		
	614 115 Extincteurs (Entretien & Vérification)					1 620,71	1 620,71	
	614 119 Contrat de Maintenance (DALKIA)					7 600,00	7 715,43	7 950,00
	614 120 Contrat éclairage de sécurité (BOUVIER)					46,00	45,92	40,00
	614 123 Contrat Forfait Surveillance					440 600,00	481 632,31	440 600,00
	614 199 Ligne Tasil (Pomper)					1 110,00	1 122,67	1 110,00
	615 420 Contrat de maintenance matériel informatique Vidéosurveillance					3 950,00	3 924,00	3 950,00
	615 041 Petites réparations électriques					600,00	572,04	600,00
	615 045 Remplacement râtellettes					1 450,00		1 150,00
	615 049 Divers électricité							
	615 063 Peinture							
	615 064 Carrelage/sol							
	615 067 Serrurerie							
	615 071 Travaux interphones							
	615 073 Portes automatiques							
	615 075 Feins de portes							
	615 081 Antenne							
	615 084 Réseau câble							
	615 085 Vidéo surveillance							
	615 119 Divers ventilation/climatisation							
	615 191 Travaux poste sécurité							
	615 197 Eclairage sécurité							
	615 198 Alarmes							
	615 199 Travaux divers sécurité							
	615 201 Travaux installation cuisine							
	615 202 Electro-ménager							
	615 248 Réparation matériel divers							
	623 160 Honoraire d'étude							
	623 210 Organisme de Contrôle (dont heures de nuit comprises)							
	623 230 Honoraire mandataire sécurité							
	625 060 Téléphone							
	625 080 Contrat Entretien Talkie-Walkie							
	634 500 Relevance Talkie-Walkie							
	641 700 Sécurité (Salaires ASL)							
	642 000 Charges Sociales (sur Salaires ASL)							
	644 102 Médecine du travail							
	644 500 Tenues du personnel							
	644 700 Formation							
	644 900 Divers							
	791 100 Indemnités sécurité sociale							
	Total avant imputations							
	724 210,00	773 742,65	713 560,00	730 380,00				
					767 509,02			

Grille N° 55 – FACTURES. Liste des factures « alarmes ».

Total reporté dans la page 2.

► 1. AFFECTATION DU NOMBRE DE POINTS

D. Le document «

INDEX DES IRREGULARITES

N°	IRREGULARITE	MOTIF	PAGE
1	LA COMPTABILITE ANALYTIQUE N'EST PAS DIFFUSEE AUX MEMBRES DE L'ASL	Réception d'information rendant les contrôles impossibles. La véritable répartition des charges n'est pas compréhensible à cause de la non communication de l'identité des lots, de l'absence de justification des règles d'attribution et de l'absence de certaines factures.	Page de garde
2	ABUS DE MAJORITE ?	4 propriétaires institutionnels, possédant environ 341 lots parmi les 1 408 lots de copropriété, détiennent plus de 60% des voix des assemblées générales et peuvent imposer leurs décisions car ils détiennent la majorité absolue. Par voie de conséquence, les contestations des comptes par les propriétaires privés, majoritaires en nombre et minoritaires en voix, ne sont pas prises en compte.	15
3	LA « GESTION COMMUNE SOCOPAR » EST ILLEGITIME	La « gestion commune SOCOPAR » n'a pas de capacité juridique (ni syndicat de copropriété, ni union de syndicats). La « gestion commune » est illégitime à l'AG de l'ASL. Ce sont les trois copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B qui en sont membres.	23
4	NOMBRE INEXACT DE VOLUMES BENEFICIARES DES SERVICES DE L'ASL	Les statuts décrivent 19 « volumes ». Le drap de bain répartit les charges dans seulement 16 colonnes en groupant, ou dégroupant, les « volumes ».	23
5	INFORMATIONS INEXACTES	Les experts (avocats, bureau d'études, etc.) fournissent des études justifiant à tort la gestion actuelle de l'ASL. Elles sont contestées, car les intérêts des quelque 2000 propriétaires privés de l'ASL détenant plus de 1000 lots sont négligés.	23
6	NOMBRE INCERTAIN « D'ALARMES » ET DE « TETES DE DETECTION INCENDIE »	LEROY MERLIN (SCI PASSAGE HORLOGE/AEW CILOGER) et CENTRE POMPIDOU (PRIMONIAL) refusent de confirmer le nombre d'équipements qui les relient à l'ASL.	23
7	ABSENCE DE MISE A JOUR DU NOMBRE DES EQUIPEMENTS	Tête de détection « incendie » et « alarmes » ne sont pas relevées annuellement. La base historique est obsolète, les coûts ne correspondent plus aux services payés.	23
8	MANQUE DES CRITERES JUSTIFIANT LES CHARGES	La justification de l'application des règles propres à l'ASL n'est pas apportée. Aucune référence au CRUH n'est faite.	23
9	ABSENCE DES BATIMENTS PUBLICS POUR PAYER LES CHARGES	Les charges des « alarmes » et de « détection incendie » ne sont pas appelées auprès de la Ville de Paris et des Hôpitaux de Saint-Maurice.	23
10	AFFECTATION DE LA SECURITE INCENDIE ET DES POMPIERS : 753.702,00 €	Affectation erronée : répartition dans les « alarmes de fonctionnement », la grille N°5 au lieu de la « sécurité incendie », la grille N°6.	25 / 29
11	FACTURATION DE L'ELECTRICITE NON TRANSPARENTE	L'électricité est facturée directement aux bureaux et aux SOCOPAR par l'ASL sans les frais de gestion. Seule une infime partie de l'électricité pour des « parties communes ASL » est répartie entre les 16 volumes. Y compris à des habitations non concernées.	25
12	DISPARITION ARBITRAIRE DES QUOTES-PARTS	La prise en charge des servitudes a quasiment disparu sans information suite à l'AG contestée du 9 décembre 2016.	25
13	NOMBRE ERRONE DE VOIX PAR IMMEUBLE	Le montant des charges est erroné. Par voie de conséquence, l'attribution des voix aussi, donc ainsi toutes les décisions prises par les AG.	25
14	ATTRIBUTION INFONDEE DE VOIX A LA GESTION COMMUNE SOCOPAR	La « gestion commune SOCOPAR » n'est pas reconnue par l'ASL. Avec plus de 60 % des voix, elle est par ailleurs en position d'abus de majorité face aux 13 autres membres de l'AG. Le détail des voix de chacune des SOCOPAR 2, 3A et 3B est inconnu.	25
15	SOUS-EVALUATION DU BUDGET	Le budget est sous-estimé de 43 %. 1 525 000 € de charges SOCOPAR, ainsi que l'électricité des SOCOPAR et des bureaux, sont invisibles dans le tableau et modifient donc l'ensemble de la répartition des charges et de manière très significative les droits de vote.	25
16	CHARGES GENERALES « SOCOPAR » SUREVALUEES	Le service de sécurité incendie est facturé pour <u>67 points</u> « alarmes » au lieu de seulement <u>7 points</u> de « têtes de détection incendie ».	27
17	ABSENCE DE REPARTITION DES CHARGES EN FONCTION DE L'UTILITE	Le service de sécurité incendie n'est obligatoire que pour accueillir le public. Or, les immeubles d'habitation le paient aussi.	27
18	DISSIMULATION D'INFORMATIONS	Le nom des propriétaires et les lots concernés par certains groupes de charges ne sont pas communiqués et tenus secrets.	27
19	CHARGES DE LEROY-MERLIN SOUS-EVALUEES	Le service de sécurité incendie pour ces lots est facturé pour seul <u>15 points</u> « alarmes » au lieu de <u>58 points</u> de « détection incendie ».	27
20	ABSENCE DE MISE A JOUR DES EQUIPEMENTS DES LOTS « SOCOPAR ».	Le nombre des équipements et donc des points associés, n'a pas évolué depuis 1994, soit 25 ans.	27
21	INEGALITE ENTRE LES GROUPES DE LOTS SOCOPAR (ART. 48).	LEROY MERLIN, 92 lots, paie 3,24 €/M2/an alors que les caves Niveau 28 paient 232,33 €/M2/an pour le même service.	27
22	MELANGE DES COUTS : « SPRINKLERS » FACTURES DANS LES ALARMES	Les « CRUH » définissent trois catégories de charges distinctes : Sprinklers, Alarmes et Détection incendie.	27
23	CALCULS DES « POINTS » ATTRIBUES A CHAQUE « ALARME »	La règle de « Une alarme = 10 points » définie par le CRUH 3B, art. 25.10 n'est pas utilisée. Selon LOISELET DAIGREMONT « Une alarme = 1 point ». Le coût unitaire du point est-il sous-estimé de 10 fois ?	30
24	ABSENCE D'INFORMATIONS COMPLETES	Le détail pour les bureaux est inconnu. Le détail (nature, nombre, position, etc.) des points affectés aux commerces SOCOPAR est resté inconnu jusqu'en 2019. L'analyse des nouveaux documents a permis de mettre à jour deux nouvelles irrégularités : N° 31 et N°32.	31
25	CAMERAS ABSENTES	Les caméras équipant les SOCOPAR (entrée – sortie parking), couloir niveau 30.70, semblent ne pas être comptabilisées.	31
26	BENEFICIAIRES DES SERVICES ABSENTS	La Ville de Paris, et le CMP des Hôpitaux de Saint-Maurice » bénéficient du service des alarmes mais ne se voient pas appeler les charges afférentes. (Identique N° 9)	31
27	TRANSFERT DE CHARGES INFONDE	L'accord négocié du 9 décembre 2016 implique un transfert de charges de 126 674 € des immeubles d'habitations vers les SOCOPAR, sans modification des services. C'est contraire aux principes de répartition des charges selon « l'utilité » et la « jouissance » défini par le CRUH.	31
28	DETECTION INCENDIE INCOHERENTE	Les habitations comptent chacune 1 point de « détection incendie » dans la grille « alarme » (sic). Pourtant, GIFFARD ne les a pas relevées.	31
29	ASCENSEURS (ETAT 2019) NON COMPTABILISES	Les points « ascenseurs » ont été supprimés, pourtant le service afférent est toujours en fonction dans la moitié des ascenseurs.	31
30	SOMME A REPARTIR INFONDEE	97 % de la somme à répartir dans les « alarmes » est composée de « sécurité incendie », soit des charges étrangères à cette catégorie.	31
31	LES « ALARMES » DE DIFFERENTS TYPES SONT MELANGEES	Alarmes de fonctionnement se mélangent avec le groupe électrogène, les robinets d'incendie armé (RIA), la détection incendie ou de CO.	35
32	43% DES POINTS D'ALARME CONCERNENT EN REALITE D'AUTRES GRILLES	185 alarmes sur 327 sont justifiées. 142 points appartiennent à d'autres grilles.	35
33	DETTE DE LA GESTION COMMUNE SOCOPAR EXORBITANTE	La dette de la « gestion commune SOCOPAR » représente 56 % du budget de l'ASL. Une partie de la dette date de 2015.	37
34	FLUX FINANCIERS INCOHERENTS : PLUS DE 2 000 000 € D'ECART	Le budget de l'ASL de 2 005 287 € n'est pas cohérent avec les écritures en débit de 5 548 693 € et en crédit de 4 191 768 €.	37

A. DRAP DE BAIN – PAGE 1

POINTS - Nombre de points attribués aux immeubles selon trois critères :

- 1. UTILITE : Critère technique : nombre de têtes, alarmes, sprinklers, etc. CRUH, art. 37.4
- 2. SURFACE : Mètres carrés (m²) construits. CRUH, art. 37.5
- 3. SPECIFIQUE : Répartition forfaitaire, 20 % / 80 % par exemple. CRUH, art. 37.6

Lignes : Chaque ligne correspond à une grille pour l'un des 50 types de charges et un article du « CRUH » ou une décision d'assemblée générale.

Colonnes : Chaque colonne représente un « volume ». Etrangement, les trois volumes SOCOPAR sont regroupés en une colonne mais le bâtiment GH est détaillé en quatre.

- Les « alarmes » concernent 15 colonnes.
- La « détection incendie » pour les établissements recevant du public (ERP) concerne 4 colonnes.

Numéro	Nom	Immeubles de la 2 ^{ème} tranche				Commerces : tranches 2, 3A et 3B				3A				Immeubles de la 3 ^{ème} tranche B								Total	Res Service	Chaufrage Commun	TOTAUX			
		Bramôme	St Martin	St Lazare	HLM Renaissance	GC SOCOPAR	Gal.30.70	Pass Horl.N.	Cascade	Alarmes	Hypoquets	Bat A	Bat B	Bat C	Bat D	Bat E	Bat F	Bat G	Bat H	Rés. Service								
Grille		Brantôme	22/5/19 15:29	St Martin	20/6/19 10:09	St Lazare	HLM Renaissance	20/6/19 10:04	20/6/19 10:05	20/6/19 10:00	GC SOCOPAR	Gal.30.70	Pass Horl.N.	Cascade	Alarmes	Hypoquets	Bat A	Bat B	Bat C	Bat D	Bat E	Bat F	Bat G	Bat H	Rés. Service	Total	Chaufrage Commun	TOTAUX
3 Sprinklers		8	6	1	2	7046	86	21			110	16	27	16	11	16	27	21	11	85	45				7 215			
4 G ElectroGéne		6	4	41	161	696	327			58	5	7	6	4	4	5	5	5	5	5				1 034				
55 Alarmes		6	4	41	161	327																		461				
6 Detec incendie		112	36	84	105	105	459	181	2		112	42	63	49	35	28	56	70	28	14				1 398				
7 Telephone																								39				
8 R.I.A.		7379	2 572	4 747	7 373	7 673	55 835			7 521	1 939	4 006	2 650	1 802	1 529	2 634	3 088	1 615	310				112 673					
9 Murs sol		7379	2 572	4 747	7 373	7 673	55 835			7 521	1 939	4 006	2 650	1 802	1 529	2 634	3 088	1 615	310				112 673					
11 Local Ger.		7379	2 572	4 747	7 373	7 673	55 835			7 521														63 356				
12 29/2/9 Transfo		7379	2 572	4 747	7 373	7 673	55 835																		14 698			
13 27/2/11 Transfo		7379	2 572	4 747	7 373	7 673	55 835																		14 752			
14 Cour Inacces.																								7 373				
15 Caniv. Tech.		7379																						55 835				
16 Brt Eaux		7379																						14 937				
18 Antenne		7379	2 572	4 747	7 373	7 673	0																	49 317				
19 Hall StMartin																								100				
20 Réseau EU EP		2	20	1	1	2	2	66																100				
21 Egout Beau.b.		7379						80																14 644				
22 Egout Imp.Bea.		7379						6 971																21 723				
23 Rues		22 137	7 716	14 241	22 119	23 019	1 281 670			60 168	5 817	12 018	7 950	5 406	4 587	7 902	9 264	4 845	930					1 489 789				
24 Air Comprimé		2	1	1	2	2	80			7 521		1	1	1	1	0	1	1	0					100				
25 Jard Cascade								9 730			7 521													7 521				
26 27.50 Transfo								16 213			2 482													17 251				
28 Compacter																								18 695				
29 Chauf Comm. 3TB																								245 832				
30 S/S ABC																								8 595				
31 S/S DEF																								5 965				
32 S/S GH																								5 013				
33 Eau 21/2/18																								8 595				
36 Cour Matem.																								137				
37 Transfo Imm. 3B		16																						19 573				
38 Eau 21/2/19																								5 965				
39 Pass HorNord																								100				
40 Détac. CO																								30				
41 Transfo SGx 3B		7379	2 572	4 747		18 253																		7 200				
42 Video Imm.																								10 397				
43 Eau Bât. GH																								5 013				
44 Gal.Tech.30.70																								29 577				
45 Sacs Poubelle																								29 258				
46 Alarme S/S 3B																								19 573				
47 Gestion capteurs élect.																								136				
48 Ravalement		180	65	100	143	171	130			1	1	1	1	208	105	72	56	20	15	53	39	31		1 258				

Division en lots de « volumes » du Quartier de l'Horloge.

La parcelle foncière unique est divisée en 19 entités juridiques indépendantes. Les copropriétés n'ont pas de mixité dans les usages.

- 3 copropriétés 100 % commerces et parkings. Elles forment un « groupement » d'établissements recevant du public (ERP), considérés comme un établissement unique (Règlement de sécurité ERP, art. GN2).
- 10 copropriétés 100 % habitations. Totalement indépendantes et isolées des commerces pour la sécurité incendie (coupe-feu 3 heures, évacuations indépendantes). (Rapport QCS Services, 2 mars 2018).

PAGE 1 COMMENTÉE

N° 3 - LA GESTION COMMUNE « GC SOCOPAR » EST ILLEGITIME AU SEIN DE L'ASL

C'est un instrument de gestion pour son syndic et son Conseil de gérance (réunion de trois conseils syndicaux). Ni syndicat secondaire, ni union de syndicats de copropriété, elle ne peut pas avoir de capacité juridique.

- Les trois copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B, composées uniquement de commerces, sont trois volumes individuels de l'ASL : 5108, 5122 et 5138. Chacune devrait être représentée dans le drap de bain dans une colonne dédiée.

	Drap de Bain 11C 2018	1/2/3/19 15:29	St Martin	St Lazare	HLM Renaissance	Lot 5105	Lot 5106	GC SOCOPAR	Gal 30.70	Pass Horl.N.	Cascade	Alarmes	Hypoquets	Bat A	Bat B	Bat C	Bat D	Bat E	Bat F	Bat G	Bat H	Total	Res. Service	Chaudage Commun	TOTAL
Grille			St Martin Lot 5106	St Lazare Lot 5104	HLM Renaissance Lot 5105	Lot 5106	GC SOCOPAR	Gal 30.70	Pass Horl.N.	Cascade	Alarmes	Hypoquets Lot 5123	Bat A Lot 5144	Bat B Lot 5139	Bat C Lot 5145	Bat D Lot 5146	Bat E Lot 5140	Bat F Lot 5141	Bat G Lot 5153	Bat H Lot 5153	Res. Service	Total	Res. Service	Chaudage Commun	TOTAL
3 Sprinklers	8	6	1	2	7 046 606	86	21					113 58	16 5	27 7	16 6	11 4	16 4	27 5	21 5	11 5	85 5	45			7 215 1 024
4 G.Electromag					327 181							82 112	41 42	63 49	35 35	28 28	56 56	70 70	28 28	18 14				461 283	
55 Alarmes												7 521												1 359 39	
6 Détec incendie																									112 673 112 673
7 Téléphonie																									63 356 14 698
8 RIA																									7 373 14 752
9 Murs 1																									55 835 49 317
10 Local G																									1 359 100
11 Local G																									100 100
12 29/29 Transfo																									14 644 21 723
13 27/21 Transfo																									1 489 789 1 489 789
14 Cour Inacc.																									100 100
15 Caniv. Tech.																									7 521 17 251
16 Bât Eaux																									18 695 245 832
17 Antenne																									8 595 5 965
18 Hall St Martin																									5 013 5 013
19 Réseau EU EP																									8 595 8 595
20 Egout Beauv.																									137 137
21 Egoût Imp Beau.																									19 573 19 573
22 Rues																									5 965 5 965
23 Air Comprimé																									100 100
24 Jard.Cascade																									7 521 7 521
25 Compacteur																									18 695 29 577
26 Chauf Comm. 3 ^e B																									245 832 245 832
27 S/S ABC																									8 595 5 965
28 S/S DEF																									5 013 5 013
29 S/S GH																									136 136
30 Eau 21/2/18																									1 258 1 258
31 Cour Matem.																									10 397 10 397
32 Transfo Imm. 3 ^e B																									5 013 5 013
33 Eau 21/2/19																									29 577 29 577
34 Pass Hor Nord																									19 573 19 573
35 Détec. CO																									136 136
36 Transfo SGx 3 ^e B																									1 258 1 258
37 Video Imm.																									10 397 10 397
38 Eau Bât. GH																									5 013 5 013
39 Gal Tech. 30/70																									29 577 29 577
40 Sacs Pouable																									19 573 19 573
41 Alarme 5/3B																									136 136
42 Gestion couteurs élect.																									1 258 1 258
43 Ravalement																									1 258 1 258

N° 5 – INFORMATIONS INEXACTES « UN SYSTEME UNIQUE DE SECURITE INCENDIE ». FAUX

- La nouvelle grille N° 55 n'est pas justifiée (voir détails en page 30).
- L'Assemblée générale de l'ASL du 9 décembre 2016 n'a pas été correctement informée (voir ci-dessous).

Quelques affirmations erronées :

- « SSI » : Les immeubles d'habitations sont reliés au système de sécurité incendie (SSI) des commerces selon le projet de résolution. **Faux.**
- « ALARMES » : Le nombre de têtes de détection incendie et les alarmes a été mis à jour par le responsable unique de sécurité (RUS), la société **GIFFARD**, dans son rapport du 30 novembre 2015. **Faux.**
- « GROUPEMENT » : Le « groupement » d'établissements recevant du public (ERP) au titre de l'article GN2 du Règlement de sécurité concerne l'ensemble du Quartier de l'Horloge selon l'expert en sécurité incendie **QCS SERVICE**. **Faux.**
- « SERVICE DE SECURITE INCENDIE » : Assuré par 3 pompiers particuliers 24/24h c'est une obligation pour les immeubles d'habitation qui sont concernés par le « groupement » d'établissements ERP. **Faux.**
- « UTILITE » : Selon le cabinet **D'AVOCATS ZURFLUH, LEBATTEUX, SIZAIRE ET ASSOCIES** les pompiers particuliers sont utiles aux immeubles d'habitations car la "fumée monte". **Faux.** Habitations et commerces sont entièrement autonomes pour la sécurité incendie, selon le permis de construire. **Vrai.**

N° 6 – NOMBRE D'ALARMES ET DE TETES DE DETECTION INCENDIE INCERTAIN

Le gestionnaire de l'ASL et les propriétaires majoritaires ne communiquent pas d'informations précises.

Les entités ci-dessous refusent de confirmer le nombre d'équipements qu'elles possèdent !

- Bâtiment de bureaux.
EURO PREIM 2 de PRIMONIAL (ex - SCI UGIMAD de AXA, ex - HYPOQUETS) occupé par l'administration du CENTRE POMPIDOU.
- Groupement de lots de commerces.
La SCI DU PASSAGE DE L'HORLOGE de AEW CILOGER (groupe NATIXIS - BPCE et LA BANQUE POSTALE) et son locataire LEROY MERLIN BEAUBOURG.
- Bâtiments publics (associés ASL).
VILLE DE PARIS. Ecole, crèche et CMP.

PAGE 2 COMMENTEE

Drap de bam TTC 2018		Grille N° 5 « Alarms » (CRUH, art.37.4.1 c).															Grille N° 6 « Détection incendie » (CRUH, art.37.4.1 d).														
Grille	3	7/8 Bernard de Clairac 3	184, St Martin 5	15 rue St Lazare 1	HLM 1,2,3,4 2	Renaissance 2	GC SOCOPAR 20	Gal30.70	Pass.Horl.N.	Cascade	Alarms	4, rue Brantôme 7	Bat A 9	Bat B 10	Bat C 11	Bat D 12	Bat E 13	Bat F 14	Bat G 15	Bat H 15	Res.Service 15	Restau.Service 15	Commun 15	TOTAUX							
3	33 411,70	37,05	27,79	0,00	4,63	9,26	32 629,08	398,25	97,25			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208,39	0,00	33 411,70							
4	22 436,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 105,73	0,00	0,00			2 387,40	347,26	575,15	347,26	227,89	347,26	575,15	455,78	227,89	1 839,38	0,00	0,00	22 436,14							
55	767 509,02	9 989,27	6 659,51	6 659,51	26 638,06	0,00	544 415,29	0,00	0,00			96 562,96	8 324,39	11 654,15	9 989,27	6 659,51	8 324,39	8 324,39	8 324,39	8 324,39	8 324,39	0,00	0,00	767 509,02							
6	8 581,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 488,51	0,10	60,65			2 488,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	545,82	0,00	0,00	8 581,48							
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
8	6 114,91	3,59	156,79																						6 114,91						
9	0,00																								0,00						
11	8 758,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			584,64	150,73	311,41	206,00	140,08	118,86	204,75	240,04	125,54	24,10	0,00	0,00	0,00	8 758,60						
12	39 262,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 660,83	0,00	0,00			4 660,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39 262,29						
13	0,00																								0,00						
14	2 528,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 528,42						
15	1 275,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 275,62						
16	0,00																								0,00						
18	1 334,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 334,39						
19	3 799,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 799,34						
20	126 447,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			7 308,64	708,10	1 454,14	961,00	657,32	556,37	961,00	1 125,38	594,30	113,80	0,00	0,00	0,00	0,00	126 447,03					
21	0,00											0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
22	0,00											0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
23	122 876,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			4 962,61	479,78	991,24	653,71	445,88	378,33	651,75	764,09	399,61	76,71	0,00	0,00	0,00	0,00	122 876,62					
24	23 513,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			1 339,09	131,68	270,41	178,70	122,27	103,46	178,70	209,27	110,51	21,16	0,00	0,00	0,00	0,00	23 513,75					
25	8 394,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			8 394,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 394,82						
26	10 056,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			4 384,17	0,00	22 143,37	0,00	0,00	24 527,46	0,00	12 779,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 056,02					
28	166 788,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166 788,97						
291	224 843,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	224 843,76						
30	56 646,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56 646,37						
31	42 140,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42 140,10						
32	39 583,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39 583,07						
33	0,00											0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
36	1 035,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 035,16						
37	0,00											0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
38	0,00											0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
39	10 961,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 276,48						
40	314,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 763,15						
41	21 683,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21 683,91						
42	925,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	925,20						
43	0,00											0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
44	15 108,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			9 763,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 180,79						
45	711,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	711,84						
46	0,00											0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
47	0,00											0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
48	-314,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			-711,84	-314,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 026,33						
S/Total	1 770 780,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			1 061 975,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 770 780,98						
999	234 506,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			59,97216%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	0,00000%	234 506,21						
Total	2 003 287,19	18 051,53	10 715,99	11 761,43	39 392,38	6 824,12	46 416,51	1 202 613,94	0,00	0,00		2 111,02	1 233,17	1 373,43	4 630,09	798,04	8,76647%	2,70675%	5,03168%	3,54547%	2,07847%	1,90771%	3,41896%	5,58694%	1,27504%	0,75682%	0,61773%	0,00	2 003 287,19		

N° 13 - NOMBRE DE VOIX PAR IMMEUBLE

Les mauvais calculs conduisent à environ 10 % de charges qui sont mal réparties (sans la correction de 43 % du budget manquant). Ainsi, 10 % des droits de vote, qui sont le reflet de la répartition des charges, sont mal calculés et sont faux. Ils conduisent donc à des décisions biaisées.

- Le nombre de voix dont dispose chaque immeuble est défini en fonction de sa quote-part annuelle des charges de l'ensemble immobilier selon les statuts de l'ASL. Le résultat de ce calcul est le pourcentage en rouge ci-dessus. La grille 999 détermine aussi le montant des frais de gestion en fonction de ce pourcentage.

N° 14 – VOIX DE LA « GESTION COMMUNE SOCOPAR »

La gestion commune SOCOPAR, détient 59.97 % des voix, soit la majorité absolue.

Pourtant, elle n'a pas de capacité juridique et ce n'est pas un membre de l'ASL. Elle ne vote donc pas valablement à l'assemblée générale de l'ASL. Chaque SOCOPAR devrait voter individuellement.

- #### ➤ Quel est le nombre de voix de chaque copropriété ?

1. SOCOPAR 2 = ?
 2. SOCOPAR 3A = ?
 3. SOCOPAR 3B = ?

N° 15 – SOUS-EVALUATION DU BUDGET

Le budget ASL 2018 est sous-estimé d'environ 43 %.

- Le calcul des droits de vote est fortement faussé.
 - La participation aux frais de fonctionnement est largement faussée.

Le budget géré par l'ASL devrait être égal aux dépenses réelles. Soit 3 530 591 € au lieu de seulement 2 005 287 €. Une augmentation de + 76 %. 1 525 304 € de charges SOCOPAR et bureaux EURO PREIM 2 (PRIMONIAL) évitent le drap de bain.

- Les relevés bancaires permettraient de vérifier les flux comptables.
Le directeur et le conseil de gestion de l'ASL refusent de les transmettre

DRAP DE BAIN – PAGE 3

POINTS ET CHARGES DES SOCOPAR 2, 3A ET 3B.

« Etat » (= nombre) des équipements de la « gestion commune » et répartition financière des charges à chaque « groupe » de copropriétaires (commerce, parking) au prorata de ses points.

Articles 46 et 48 des règlements de copropriété des SOCOPAR 2, 3A et 3B

Répartition de la quote-part SOCOPAR des charges en provenance de l'ASL pour les **alarmes de fonctionnement** (grille 55), les **sprinklers** (grille 3) et la **détection incendie** (grille 6) au prorata du nombre des points par lot ou groupes de lots.

= Quotes-parts de la GESTION COMMUNE SOCOPAR en provenance de la 2^{ème} page du DRAP DE BAIN.

Grille	Drap de bain TTC 2018	Alarmes	544 415,29	Sprinklers	32 629,08	Detec. Inc.	5 488,51	R.I.A.	5 644,53	Detec.CO	4 763,15	cpteurs elect.	0,00	Grilles ASL	Totaux			
1 Charges Générales	67	111 546,86	41	34 902,45	7	212,26	0,00	0,00	0,00	4	635,09			181 517,33	293 669,76	G 26	5 671,85	
2 Spéciales SOCOPAR 2		0,00		393,31		0,00	0,00	0,00							0,00	G 39	3 759,58	
3 Spéciales SOCOPAR 3A		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00							0,00	G 41	21 683,91	
4 Spéciales SOCOPAR 3B		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00							0,00	G 44	9 763,56	
5 Rampes Parkings	28	46 616,60	381	3 654,89	4	121,29	0,00	0,00	0,00	10	1 587,72	1	0,00		51 027,87		G 999	140 638,43
6 A (Esc./Asc. 1,2,5,6)	2	3 329,76		0,00		0,00	0,00	0,00							3 329,76			
7 B (Esc./Asc. 4,3)	1	1 664,88		0,00		0,00	0,00	0,00							1 664,88			
8 C (Esc./Asc. 7,8)	2	3 329,76		0,00		0,00	0,00	0,00							3 329,76			
9 D (Asc. 6)	1	1 664,88		0,00		0,00	0,00	0,00							1 664,88			
10 Parking 22.10	28	46 616,60	1269	12 173,38	15	454,85	0,00	0,00	0,00	8	1 270,17	3	0,00		60 832,55		G 15	1 275,62
11 Parking 24.80	31	51 611,24	1106	10 609,74	14	424,53	0,00	0,00	0,00	4	635,09				63 915,68		total G23	40 217,39
12 Parking 27.50	10	16 648,79	330	3 165,66	2	60,65	0,00	0,00	0,00						20 510,17			
114 A/Monte-Charges 3	1	1 664,88		0,00		0,00	0,00	0,00							1 664,88		G 20	101 157,62
15 B/Monte-Charges 1	1	1 664,88		0,00		0,00	0,00	0,00							1 664,88		G 21	0,00
16 Monte-Charges 2 & 4	1	1 664,88		0,00		0,00	0,00	0,00							1 664,88		G 22	0,00
17 Passage Horloge Sud	5	8 324,39	151	1 448,53	8	242,59	2	313,59		4	0,00	1	0,00		10 329,09		total G24	119 968,62
18 Equip. Commerces	39,5	65 762,70	209	2 004,91	17	515,50	4	627,17							69 545,37			
119 Eau Glacée (part. fixe)	24	39 957,09	23	220,64	6	181,94	0,00	0,00							40 359,66			
211 Air Hygiénique	7	11 654,15	15	143,89	4	121,29	0,00	0,00							11 919,34			
22 ASL – Gr. Electrogène	14	23 308,30	21	201,45	6	181,94	0,00	0,00							15 105,73			
23 ASL – Chgs techniques		0,00		0,00	6	181,94	0,00	0,00							40 217,39			
24 ASL – Réseau E.U. /E.P.	8	13 319,03		0,00		0,00	0,00	0,00							119 968,62		40 399,33	
25 ASL – Hall St Martin		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00							2 507,56		133 287,65	
26 ASL – Charges rues		0,00		0,00		0,00	0,00	0,00							105 711,13		2 507,56	
271 ASL – Sprinklers		0,00	3 385	32 471,95		0,00	0,00	0,00							32 471,95			
29 Ch. Spéciales Melodine	2	3 329,76		0,00	17	515,50	3	470,38							4 315,63			
30 Ch. Spéciales Cinéma	3,5	5 827,07		0,00	9	272,91	3	470,38							6 570,36			
31 Ch. Compacteur	1	1 664,88		0,00	2	60,65	0,00	0,00							144 645,60		146 371,13	
32 Asc. 9	1	1 664,88		0,00		0,00	0,00	0,00							1 664,88		1 664,88	
335 Eau glacée f. variables															0,00			
34 Ch. Galerie St Martin	2	3 329,76	12	115,11	4	121,29	4	627,17							4 193,34			
35 Ch. Cercle de la forme	1	1 664,88		0,00	2	60,65	0,00	0,00							1 725,53			
36 Ch. Caves Niveau 28.00	10	16 648,79	19	182,26		0,00	0,00	0,00							16 831,05			
37 Ch. Spéciales lots 9474 à 9551		0,00	84	805,80		0,00	0,00	0,00							805,80			
40 Ch.gestion cpteurs elec.															0,00			
Sprinklers	21	34 962,45		0,00		0,00	0,00	0,00							34 962,45			
41 Ch. Alarmes lots 20168...39329	15	24 973,18		-34 962,45											-34 962,45		24 973,18	
42 Ch. RIA lots 20168...39329																	3 135,85	
43 Ch.détec. incendie lots 20168...39329																	1 758,75	
Totaux	327	544 415,29	7 046	181	36	58	1 758,75	20	5 644,53	30	4 763,15	130	0,00	609 673,38	1 202 613,94		1 202 613,94	
Rappel Tableau 1																		

Grilles spécifiques numérotées 1 à 43 de la « GESTION COMMUNE SOCOPAR » pour la répartition des charges en provenance de l'ASL par regroupement de lots de commerces ou de parkings.

Le « coût du point ASL » permet de vérifier comment les charges ASL sont réparties au sein de la GESTION COMMUNE SOCOPAR.

Exemple pour les « Alarmes » (Grille ASL N°55) : 767 509,02 € / 461 points = 1664,88 € / par point d'alarme.

CERCLE DE LA FORME (400 m² environ) : 2 commandes manuelles de « détection incendie » = 1 point (sic) = 1 664,88 €

CAVES NIVEAU 28 (71,66 m²) : 1 contacteur d'ouverture (effraction) = 10 points = 16 648,79 € pour 10 caves individuelles

PAGE 3 COMMENTEE

Grille	Drap de bain TTC 2018	Alarmes	544 415,29	Sprinklers	32 629,08	Detect Inc	5 488,51	R.I.A.
1 Charges Générales		67	111 546,86	41	34 962,45	7	212,26	
2 Spéciales SOCOPAR 2			0,00		393,31		0,00	
3 Spéciales SOCOPAR 3A			0,00		0,00		0,00	
4 Spéciales SOCOPAR 3B			0,00		0,00		0,00	
5 Rampes Parkings		28	46 616,60	381	3 654,89	4	121,29	
6 A (Esc./Asc. 1,2,5,6)		2	3 329,76					
7 B (Esc./Asc. 4,3)		1	1 664,88					
8 C (Esc./Asc. 7,8)		2	3 329,76					
9 D (Asc. 6)		1	1 664,88					
10 Parking 22.10		28	46 616,60					
11 Parking 24.80	INDIGO	31	51 611,24					
12 Parking 27.50		10	16 648,79					
114 A/Monte-Charges 3		1	1 664,88					
			1 664,88					

N° 18 – DISSIMULATION D'INFORMATIONS

Les « groupements » de lots, au sens des articles 46 ou 48 des règlements de copropriété, ne permettent pas de connaître l'identité des propriétaires.

La comptabilité de la « GESTION COMMUNE » révèle d'autres noms :

- Les « Caves Niveau 28.00 » sont aussi appelées « Caves 2^{ème} Tranche ».
- Les numéros « 20 168...39 329 » ont remplacé le nom « AS'ECO ». Il s'agit de LEROY MERLIN.

34 Ch. Galerie St Martin	2	3 329,76	12	0,00	19	60,65	20	0,00	327	544 415,29	7 046	32 629,08	7 046	181	36	3
35 Ch. Cercle de la forme	1	1 664,88	10	16 648,79	84	0,00	58	1 758,75	36	3 135,85						
36 Ch. Caves Niveau 28.00		0,00	21	34 962,45		0,00		5 488,51								
37 Ch. Speciales lots 9474 à 9551			15	24 973,18		-34 962,45										
40 Ch.gestion cpteurs elec.																
Sprinklers																
41 Ch. Alarmes lots 20168...39329																
42 Ch. RIA lots 20168...39329																
43 Ch.detect. incendie lots 20168...39329																
Totaux																
Rappel Tableau 1																

N° 21 – INEGALITE DE TRAITEMENT ENTRE LES GROUPEMENTS DE LOTS SOCOPAR:

Coût des alarmes : 544.415,29 € dont 97 % de charges des pompiers particuliers.

1 point d'alarme = 1 664,88 € (hors frais de gestion)

- Un propriétaire d'une cave paie 70 fois plus cher la même prestation que LEROY MERLIN.

➤ Caves Niveau 28.00 : 10 points = 16 648,79 €

Surface : 71,66 m²

232,33 €/m²/an

➤ LEROY MERLIN : 15 points = 24 973,18 €

Surface : 7 698,00 m²

3,24 €/m²/an

N° 16 – LES CHARGES GENERALES « GESTION COMMUNE SOCOPAR » SONT SUREVALUEES.

En répartissant les frais de « sécurité incendie » dans les « alarmes », les charges générales absorbent 20,5% du coût au lieu de seulement 3,9 % si elles étaient correctement affectées à la « détection incendie ».

Charges générales des parties communes des trois SOCOPAR :

- Alarmes : 67 points sur un total de 327. Soit 20,5 %. 1 point alarme = 1 664,88 €
- Détection incendie : 7 points sur un total de 181. Soit 3,9 %. 1 point incendie = 30,32 € 55 fois moins cher.

Démonstration : La somme de 111 546,86 € est calculée selon les règles de l'ASL. Ensuite, elle est répartie à tous les copropriétaires en fonction des tantièmes de copropriété SOCOPAR. Cependant, cette somme est largement surévaluée, car le point « alarme » est 55 fois plus cher que le point « incendie » et il y a 9 fois plus de points « alarme » (67 points) que de points « incendie » (9 points) dans les charges générales.

N° 17 — ABSENCE DE REPARTITION DES CHARGES EN FONCTION DE L'UTILITE POUR INDIGO

La nuit, lorsque l'ensemble des commerces est fermé de minuit (cinémas et restaurants) à 9 heures le matin, la présence des pompiers particuliers n'est pas nécessaire, sauf pour ceux qui sont ouverts.

- Le Règlement de sécurité (Arrêté ERP, 25.06.1980, art. MS 46) précise que les pompiers particuliers sont obligatoires seulement « pendant l'ouverture au public » des établissements recevant du public (ERP). Seuls les commerces ouverts de nuit devraient ainsi assumer la charge de la sécurité incendie durant les heures de nuit.

La SOCIETE DU PARC METEOR, soit le parking public INDIGO, ouverts 24h/24 et occupant la totalité de l'étage 24.80 (2^{ème} sous-sol) participe à hauteur de 7 % (51 611,24 €) aux charges de sécurité incendie assurée par les pompiers particuliers mais bénéficie quasiment seul de ce service la nuit, soit 37,5 % du temps.

N° 19 – LES CHARGES DE LEROY MERLIN (SCI DU PASSAGE DE L'HORLOGE) SONT SOUS-EVALUEES.

LEROY MERLIN occupe 30 % des surfaces, 7 698 M² sur environ 20 000 M², mais ne participe qu'à hauteur de 3,3 % aux charges « alarmes ».

Service de sécurité incendie. LEROY MERLIN occupe 92 lots répartis dans les trois copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B. Le nombre de points d'« alarme » servant à répartir les charges du service de sécurité incendie est de seulement 15 points. Ainsi, LEROY MERLIN participe à hauteur de 24 973,18 € à la sécurité incendie. Soit 3,3 % du coût total de 753.702 €.

Détection incendie. LEROY MERLIN est facturé pour 58 points de « détection incendie » et paie la somme de 1 758,75 € de détection incendie. Soit 23 centimes/m² pour un établissement recevant du public (ERP) de 7 698 M².

- Détection incendie : les charges de détection incendie sont en réalité dans la grille « alarme », 544 415,29 €, alors que les « têtes de détection incendie », servant à répartir cette charge, sont bien dans la grille de « détection incendie », avec seulement 5 488,51 € à répartir.

N° 20 - ABSENCE DE MISE A JOUR DES EQUIPEMENTS DES LOTS SOCOPAR

Le total des alarmes (327) et le total de têtes de détection incendie (181) des SOCOPAR est identique depuis 1994, soit 25 ans. Il n'y a pas eu d'actualisation.

Les bases pour la répartition des charges ne correspondent plus du tout à la réalité sur le terrain. Ceci à cause des nombreux travaux modificatifs des commerces.

- 58 têtes de détection incendie déclarées depuis 1994 dans la « grille SOCOPAR 43 ». Ce chiffre reste inchangé alors que le magasin « AS'ECO » a fermé, puis a été remplacé par l'arrivée en avril 2002 de LEROY MERLIN BEAUBOURG qui a été ensuite agrandi en 2008. Le nombre de têtes de détection incendie n'a pas été mis à jour, alors que les locaux ont changé plusieurs fois.

N° 22 – MELANGE DES COUTS INJUSTIFIÉ

34 962,45 €, soit la moitié du coût total (34 962,45 € + 32 629,08 € = 67 591,53 €) proviennent de la colonne « ALARME » pour être répartis dans les « SPRINKLER ». Pourquoi ? Cela semble contraire aux CRUH et aux règlements de copropriétés.

« SPRINKLERS », « ALARMES » ET « TETES DE DETECTION INCENDIE » sont trois catégories distinctes de frais et font l'objet d'un décompte et d'une répartition spécifique tant dans le « CRUH » que dans les règlements de copropriétés SOCOPAR 2, 3A à l'article 48 et 3B à l'article 46. Or, LOISELET DAIGREMONT réparti 50% de la charge « SPRINKLER » dans les « ALARMES ».

- SPRINKLER : CRUH 2, art. 37.4.1 a) = grille ASL N° 3
- ALARMES : CRUH 2, art. 37.4.1 c) = grille ASL N° 55
- DETECTION INCENDIE : CRUH 2, art. 37.4.1 d) = grille ASL N° 6

B. LISTE DES FACTURES - GRILLES N° 55 ET N° 6

GRILLE « ALARMES » N° 55 = **CRUH 2, article 37.4.1 c)**

➤ Total : **767 509,02 €**
Montant réparti entre **15 immeubles**
Y compris les habitations

CRUH 2

Article 37.4.1
c)

c) -- Les charges relatives au réseau et au pupitre central des alarmes de fonctionnement visées en 29.2.8 ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes au prorata du nombre de points d'alarme installés dans chaque volume

GRILLE « DETECTION INCENDIE » N° 6 = **CRUH 2, art. 37.4.1 d)**

➤ Total : **8 520,83 €**
Montant réparti entre **4 immeubles**
Seulement les ERP

CRUH 2

Article 37.4.1
d)

d) - les charges relatives au réseau et au pupitre central de détection d'incendie visés en 29.2.8 ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes au prorata du nombre de détecteurs d'incendie installés dans chaque volume.

GRILLES	CODES	DESIGNATION	2017		2018		2019	
			BUDGET	RÉEL	BUDGET	RÉEL	BUDGET	
G 55		ALARMES AU 1/01/2015						
	601 011	Eau	535,00	516,42	500,00	547,93	570,0	
	602 011	Consommation Electrique	3 296,00	3 714,37	3 830,00	2 899,41	2 990,0	
	605 030	Matériel de sécurité		232,87			300,0	
	606 020	Fournitures électriques	2 000,00	2 295,22	2 000,00			
	606 023	Fournitures serrurerie			288,00			
	606 024	Petites Fournitures diverses	300,00	884,40	300,00	96,00	500,0	
	606 031	Clefs						
	606 041	Divers		981,10				
	606 043	Matériel informatique	800,00			485,94		
	611 090	Nettoyage (hors contrat)						
	614 115	Extincteurs (Entretien & Vérification)	1 500,00	1 620,71	1 500,00	1 620,71	1 670,0	
	614 119	Contrat de Maintenance (DALKIA)	7 600,00	7 573,00	7 600,00	7 715,43	7 950,0	
	614 120	Contrat éclairage de sécurité (BOUVIER)	46,00	45,92	50,00	36,42	40,0	
	614 123	Contrat Forfait Surveillance	440 600,00	481 632,31	440 600,00	512 319,40	465 000,0	
	614 199	Ligne Tasal (Pompier)	1 110,00	1 122,67	1 110,00	1 124,64	1 160,0	
	614 420	Contrat de maintenance matériel informatique Vidéosurveillance	3 950,00	3 924,00	3 950,00	3 969,60	4 090,0	
	615 041	Petites réparations électriques	600,00			572,04	600,0	
	615 045	Remplacement réglettes			1 450,00			
	615 049	Divers électricité				1 150,00		
	615 062	Peinture						
	615 064	Carrelage/sol						
	615 067	Serrurerie						
	615 071	Travaux interphones	500,00	1 849,20	500,00	356,40	400,0	
	615 073	Portes automatiques				3 734,40		
	615 075	Freins de portes				148,80	200,0	
	615 081	Antenne			2 363,57			
	615 084	Réseau câblé						
	615 085	Vidéo surveillance				2 138,40	500,0	
	615 119	Divers ventilation/climatisation				1 302,78		
	615 191	Travaux poste sécurité						
	615 197	Eclairage sécurité				102,49		
	615 198	Alarms						
	615 199	Travaux divers sécurité	1 000,00		1 000,00			
	615 201	Travaux installation cuisine					550,50	
	615 202	Electro-ménager					1 074,00	
	615 248	Réparation matériel divers						
	623 160	Honoraires d'étude	2 300,00	2 280,00	2 000,00	2 280,00	2 350,0	
	623 210	Organisme de Contrôle (dont heures de nuit comprises)	27 588,00	17 884,80	18 500,00	17 884,80	18 420,0	
	623 230	Honoraires mandataire sécurité	15 000,00	22 939,75	15 000,00	23 253,13	23 950,0	
	625 060	Téléphone	626,00	626,26	650,00	583,66	600,0	
	625 080	Contrat Entretien Talkie-Walkie		2 636,40				
	634 500	Redevance Talkie-Walkie	434,00	421,00	450,00	424,00	440,0	
	641 700	Sécurité (Salaires ASL)	115 000,00	116 465,81	115 000,00	102 051,41	105 120,0	
	642 000	Charges Sociales (sur Salaires ASL)	95 000,00	100 629,56	95 000,00	89 593,60	90 000,0	
	644 102	Médecine du travail	575,00	456,00	470,00	465,60	480,0	
	644 500	Tenues du personnel	1 500,00	2 739,60	1 500,00	2 137,80	2 200,0	
	644 700	Formation	900,00	1 013,07	900,00	832,24	850,0	
	644 900	Divers						
	791 100	Indemnités sécurité sociale		-3 105,36		-13 080,51		
	Total avant imputations		724 210,00	773 742,65	713 560,00	767 509,02	730 380,0	
	650 202	Quote-part Compteurs Électriques						
	650 202	Quote-part S/Station A.B.C.D.E.F.G.H.						
	650 202	Quote-part Galerie 30 70						
	650 202	Quote-part Passage Horloge Nord						
	Total		724 210,00	773 742,65	713 560,00	767 509,02	730 380,0	

GRILLES	CODES	DESIGNATION	2017		2018		2019	
			BUDGET	RÉEL	BUDGET	RÉEL	BUDGET	
G 6		DETECTION INCENDIE						
	614 116	Contrat (DALKIA)			8 500,00	8 423,10	8 500,00	8 581,48
	615 193	Détection incendie			500,00		500,00	
	Total avant imputations				9 000,00	8 423,10	9 000,00	8 581,48
	650 202	Quote-part Passage Horloge Nord			-64,00	-59,53	-64,00	-60,65
	Total				8 936,00	8 363,57	8 936,00	8 520,83
								8 778,00

Total G 6 : **8 520,83 €**
Correction G 5 > G 6 **753 702,00 €**
Total G 6 corrigé : **762 222,83 €**

< Pompiers particuliers

N° 10 – AFFECTATION DE LA SECURITE INCENDIE ET DES POMPIERS PARTICULIERS

21 factures de « détection incendie » mal affectées en grille N° 55 à transférer de la grille des « alarmes » à la grille de « détection incendie » N°6.

Les coûts surlignés correspondent à des frais liés à la détection incendie :

Salaires des pompiers particulier, extincteurs, contrat de surveillance incendie, tenues des pompiers, mandataire unique de sécurité incendie (RUS), formation de sécurité incendie, etc. Ils devraient être en grille « incendie » et non en grille « alarme. »

< Bureau de contrôle.

< Responsable (mandataire) unique de sécurité (RUS), la Société GIFFARD.

< Pompiers particuliers

< Pompiers particuliers

SOLUTION : Le transfert des factures dans la bonne catégorie comptable.

Cette correction comptable corrige les erreurs de répartition des charges, gratuitement et simplement. Le principe de répartition des charges en fonction de « l'utilité » des services et des équipements (CRUH, art 36) serait bien pris en compte. Ce à quoi LOISELET DAIGREMONT s'oppose. Cependant, l'obligation d'un service de sécurité incendie faite aux seuls établissements recevant du public (ERP) serait respectée. (Courrier du 11 décembre 2006 de la Préfecture de police). Ainsi, les habitations qui n'ont pas « l'utilité » du service de sécurité incendie au sens du CRUH, ni « l'obligation » comme l'a confirmé la Préfecture de police, ne le paieraient plus.

C. NOUVELLE GRILLE « ALARME » N° 55 – validée par l'assemblée générale de l'ASL QH du 9 décembre 2016.

La grille N° 5 « ALARME » correspond à l'article 37.4.1 c) du CRUH 2, pour les « alarmes de fonctionnement. » Elle est reprise en page 1 du drap de bain pour le détail des points par volume et en page 2 pour les charges afférentes. Ce document détaille pour les seuls immeubles d'habitations le nombre de points affectés par type d'équipement.

Inchangée depuis 1994, elle est devenue la nouvelle grille N° 55 en 2016.

Absence de détails sur les points de la GESTION COMMUNE SOCOPAR et des bureaux.

Suppression de points sur la base d'une « négociation » arbitraire et non de la réalité des équipements et des services liés.

MODIFICATION DE LA GRILLE N° 5

Le 5 décembre 2016, après 2 tentatives infructueuses en AG des SOCOPAR, Me Lebatteux a présenté le projet d'une **baisse forfaitaire de charges contre de nouveaux statuts ASL**. Dans cet objectif, la modification du nombre de « points d'alarmes » attribués aux immeubles n'a pas été faite conformément aux « CRUH » en raison d'une mise à jour selon la réalité sur le terrain (malgré le rapport GIFFARD du 30.11.2015) mais selon une négociation pour baisser les charges de certains immeubles de 126 674 € en l'échange de leurs voix.

Deux arguments qui ont conduit à cette modification semblent pourtant inexacts (voir IRREGULARITE N°5) :

- Les charges de « sécurité incendie » sont réparties dans la grille « alarme » car les immeubles d'habitations sont reliés à un système de sécurité incendie « SSI ». C'est faux.
- Le Quartier de l'Horloge serait « classé » dans son ensemble en un « groupement » unique de commerces ERP et d'habitations selon QCS SERVICES. C'est faux.

**ASL du QARTIER DE L'HORLOGE
GRILLE N°5 "ALARME"**

Grille actuelle	Sky Domes	Armoire élec SG	ECS	Colonne Chauffage	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logements	Vide ordures	Caméras	TOTAL	Répartition %	€ TTC	Nombre de logements	Coût par logement
St LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare		1	1	1				1	1	1	6	1,05%	7 741	71	109
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux	1	1	2					2	2	2	10	1,75%	12 901	103	125
ST MARTIN - 184 rue St Martin	1	1	1					1	1	1	6	1,05%	7 741	30	258
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	6	3	1	2	1	3		2	3	3	24	4,19%	30 963	158	196
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1			1	1		1	2	1	23	4,01%	29 673	28	1 060
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1			1	2		2	4	1	31	5,41%	39 994	50	800
BAT C - 156 rue St Martin	1	1			1	1		1	3	1	26	4,54%	33 544	35	958
BAT D - 160 rue St Martin	1	1			1	1		1	1	1	21	3,65%	27 093	23	1 178
BAT E - 164 rue St Martin	1	1			1	1		1	1	1	7	1,22%	9 031	21	430
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1	2		2	2	1	10	1,75%	12 901	40	323
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1	2		2	2	1	10	1,75%	12 901	69	449
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1	1		1	2	1	8	1,40%	10 321		
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux	5									1	6	1,05%	7 741		
BUREAUX - Administration Centre Pompidou											53	10,12%	74 828		
SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Flunch, etc.											327	57,07%	421 874		
TOTAL - CHARGES 2015	14	19	4	6	9	14	17	24	15	66	573	100,00%	739 248		

Proposition Nouvelle Grille	Sky Domes	Armoire élec SG	ECS	Colonne Chauffage	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logements	Vide ordures	Caméras	TOTAL	Répartition %	€ TTC	Nombre de logements	Coût par logement
St LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare		1	1	1				1		4	4	0,87%	6 414	71	90
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux	1	1	2					2		6	6	1,30%	9 621	103	93
ST MARTIN - 184 rue St Martin	1	1	1					1		4	4	0,87%	6 414	30	214
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	6	3	1	2	1			3		16	16	3,47%	25 657	158	162
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1			1			2		5	5	1,08%	8 018	28	286
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1			1			4		7	7	1,52%	11 225	50	225
BAT C - 156 rue St Martin	1	1			1			3		5	5	1,30%	9 621	35	275
BAT D - 160 rue St Martin	1	1			1			1		4	4	0,87%	6 414	23	279
BAT E - 164 rue St Martin	1	1			1			1		4	4	0,87%	6 414	21	305
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1			2		5	5	1,08%	8 018	40	200
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1			2		5	5	1,08%	8 018	69	349
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1			2		5	5	1,08%	8 018		
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux	5									5	5	1,08%	8 018		
BUREAUX - Administration Centre Pompidou											58	12,58%	93 007		
SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Flunch, etc.											327	70,93%	524 369		
TOTAL - CHARGES 2015	14	19	4	6	9	0	0	24	0	0	461	100,00%	739 248		

N° 23 – CALCULS DES « POINTS » ATTRIBUÉS A CHAQUE EQUIPEMENT D'« ALARME »

LOISELET DAIGREMONT attribue « Un point pour une alarme » sauf pour les caméras de quatre immeubles d'habitations et pour une alarme effraction des « Caves Niveau 28 » (Grille ASL N°36).

➤ Le CRUH, soit les règles d'attribution des points pour la répartition des charges, précise cette pratique. Le CRUH est-il appliqué correctement ?

CRUH 3B, art. 25.10 : Une alarme de synthèse = 10 points

AG du 19.06.1980 : Une alarme effraction = 10 points (Détail des bureaux inconnu)

AG du 17.12.1980 : Une caméra = 10 points par immeuble + 1 point par tranche de 5 logements

Entrée et sortie parking SOCOPAR = 10 points. Barrière de parking en sous-sol = 1 point

NOUVELLE GRILLE « ALARME » N° 55 – COMMENTEE

N° 24 – ABSENCE D'INFORMATIONS COMPLETES

Les membres de l'ASL, propriétaires de 1408 lots, n'ont pas une vision complète de la réalité. Ils ont voté sans connaître l'équilibre réel de cette grille. Les cases renseignant le détail et la nature des points des SOCOPAR « VINCI, LEROY MERLIN, FLUNCH » et des bureaux « Administration Centre Pompidou » sont simplement vides.

- Le document « ALARMES SOCOPAR 2018 », spécifiant la nature et le nombre de points par type d'alarme des trois copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B, a été communiqué pour la 1^{ère} fois le 29 mai 2019. (Voir l'analyse en page 34 et 35. IRREGULARITE N° 31 et N° 32.)
- Le détail des bureaux n'a jamais été communiqué.

ASL du QARTIER DE L'HORLOGE
GRILLE N°5 "ALARME"

N° 26 – BENEFICIAIRES DES SERVICES ABSENTS

➤ VILLE DE PARIS

3 immeubles publics, associé à l'ASL, bénéficiant du service de surveillance des alarmes (CRUH, art. 9.2) mais sont absents de ce tableau :

- Crèche municipale
- Ecole maternelle Brantôme
- Centre médico psy. (CMP)

Volumes 5129, 5142 et 5147 ?

?

Grille actuelle	Sky Domes	Armoire élec SG	ECS	Colonne Chauffage	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logemts	Vide ordures	Caméras	TOTAL	Répartition %	€ TTC	Nombre de logements	Coût par logement
ST LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare	1	1		1			1	1	1		6	1,05%	7 741	71	109
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux	1	1		2			2	2	2		10	1,75%	12 901	103	125
ST MARTIN - 184 rue St Martin	1	1		1			1	1	1		6	1,05%	7 741	30	258
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	6	3	1	2	1	3	2	3	3		24	4,19%	30 963	158	196
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1			1	1	1	2	1	15	23	4,01%	29 673	28	1 060
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1			1	2	2	4	1	19	31	5,41%	39 994	50	800
BAT C - 156 rue St Martin	1	1			1	1	1	3	1	17	26	4,54%	33 544	35	958
BAT D - 160 rue St Martin	1	1			1	1	1	1	1	14	21	3,66%	27 093	23	1 178
BAT E - 164 rue St Martin	1	1			1	1	1	1	1		7	1,22%	9 031	21	430
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1	2	2	2	1		10	1,75%	12 901	40	323
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1	2	2	2	1		10	1,75%	12 901	69	449
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1	1	1	2	1		8	1,40%	10 321		
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux	5									1	6	1,05%	7 741		
BUREAUX - Administration Centre Pompidou											53	10,12%	74 823		
SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Flunch, etc.											327	57,07%	421 874		
TOTAL - CHARGES 2015	14	19	4	6	9	14	17	24	15	66	573	100,00%	739 248		

Proposition Nouvelle Grille	Sky Domes	Armoire élec SG	ECS	Colonne Chauffage	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logemts	Vide ordures	Caméras	TOTAL	Répartition %	€ TTC	Nombre de logements	Coût par logement
ST LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare	1	1		1			1				4	0,87%	6 414	71	90
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux	1	1		2				2			6	1,30%	9 621	103	93
ST MARTIN - 184 rue St Martin	1	1		1			1				4	0,87%	6 414	30	214
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	6	3	1	2	1	1		3			16	3,47%	25 657	158	162
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1			1		1	2			5	1,08%	8 018	28	286
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1			1		1	4			7	1,52%	11 225	50	225
BAT C - 156 rue St Martin	1	1			1		1	3			5	1,30%	9 621	35	275
BAT D - 160 rue St Martin	1	1			1		1	1			4	0,87%	6 414	23	279
BAT E - 164 rue St Martin	1	1			1		1	1			4	0,87%	6 414	21	305
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1		1	2			5	1,08%	8 018	40	200
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1		1	2			5	1,08%	8 018	69	349
BATH - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1		1	2			5	1,08%	8 018		
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux	5									1	5	1,08%	8 018		
BUREAUX - Administration Centre Pompidou											58	12,58%	93 007		
SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Flunch, etc.											327	70,93%	524 369		
TOTAL - CHARGES 2015	14	19	4	6	9	0	0	24	0	0	461	100,00%	739 248		

N° 28 – DETECTION INCENDIE - art. 37.4.1 d), CRUH 2.

Ce tableau des « ALARMES » contient des points de « DETECTION INCENDIE ».

- « HABITATIONS » : Ce tableau mentionne 1 « point » de « Détection Incendie » par immeuble. Le rapport du responsable unique de sécurité GIFFARD du 30.11.2015, n'en relève pourtant aucun. Pourquoi ?
- « SOCOPAR » : Aucun détail n'est donné ici. Cependant, la page 3 du « drap de bain » mentionne 181 points de « DETECTION INCENDIE » et le document « ALARMES SOCOPAR 2018 » mentionne 35 points de « DETECTION INCENDIE ». Les points de « détection incendie » se trouvent donc dans deux grilles distinctes.

N° 29 – ASCENSEURS (ETAT 2019)

Les points ont été supprimés arbitrairement.

- Les points supprimés ne correspondent pas à la réalité sur le terrain (utilité). Certains ascenseurs sont encore reliés au poste central de surveillance (PC) de l'ASL.

N° 30 – SOMME A REPARTIR 97 % DES « ALARMES » EST COMPOSE DE « DETECTION INCENDIE » DONT :

416 861 €	Pompiers particuliers (614 123)
134 277 €	Pompiers particuliers (641 700)
117 925 €	Pompiers particuliers (642 000)
22 563 €	Responsable unique (623 230)

- La grille « alarmes » est répartie entre 15 immeubles alors que la grille de « détection incendie » est répartie entre seulement 4 immeubles.

D. ALARMES SOCOPAR 2018

L'article 48 des règlements de copropriété des trois SOCOPAR 2, 3A et 3B précise le mode de répartition de trois catégories de charges : SPRINKLER, ALARMES et DETECTION INCENDIE.

Les charges sont réparties aux utilisateurs des équipements concernés par lots ou « groupes de lots » au prorata du nombre de têtes de Sprinkler, de têtes détection incendie ou de points d'alarmes divers :

- commerces et réserves commerciales (LEROY MERLIN, FLUNCH, CINEMA, etc.),
 - garages et emplacements de stationnement (Rampes Parkings, Parkings sous-sol -1 -2 ou -3).

La mise à jour annuelle de l'« état » des équipements, prévue par le règlement de copropriété, permet de suivre l'évolution réglementaire et l'évolution des locaux :

- création des systèmes de sécurité incendie SSI et des portes et clapets coupe-feu D.A.S en 1990,
 - nouveaux groupes de lots : installation de LEROY MERLIN, puis extension, 92 lots réunis en 2008.

Les documents « ALARMES SOCOPAR 2018 » et « Tantièmes ASL /SOCOPAR » sont l'interprétation par LOISELET DAIGREMONT des règlements de copropriété - au sens de la loi du 10 juillet 1965 - des « groupes de lots ». Ils permettent de déterminer la part des charges ASL à payer par chaque lot.

Réel 2015

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 incomptant 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 mentionnés 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.
 - le montant ainsi déterminé des charges afférentes aux lots à usage de garage et d'emplacement de stationnement est réparti entre ces lots au prorata de leur quote-part dans la propriété des parties communes générales de l'immeuble,
 - le montant ainsi déterminé des charges afférentes aux lots à usage de commerce ou réserve commerciale est réparti entre ces lots au prorata du nombre de têtes (catégorie par catégorie) contenu dans ce lot.

Pour effectuer cette répartition, le Syndic tiendra à jour, pour chacune des catégories de têtes, un état faisant apparaître :

- le sous-total afférent aux lots à usage de garage et d'emplacement de stationnement
- le sous-total afférent aux lots à usage de commerce et de réserve commerciale
- le nombre de têtes pour chaque lot ou groupe de lots à usage de commerce et de réserve commerciale appartenant à un même copropriétaire.

Grille	Tantièmes A.S.L./Socopar	Alarmes	Sprinklers	Detect.Inc.	R.I.A.	Detect.CO
1	Charges Générales	50	41	7		
2	Spéciales SOCOPAR 2					
3	Spéciales SOCOPAR 3A					
4	Spéciales SOCOPAR 3B					
5	Rampes Parkings	28	381	4		4
6	Esc./Asc. 1,2,5,6	2				
7	Esc./Asc. 4,3	1				
8	Esc./Asc. 7,8	2				
9	Asc. 6	1				
10	Parking 22.10	28	1 269	15		10
11	Parking 24.80	31	1 106	14		8
12	Parking 27.50	10	330	2		4
14	Monte-Charges 3	1				
15	Monte-Charges 1	1				
16	Monte-Charges 4	1				
17	Passage Horloge Sud *	5	151	8	2	
18	Commerce	39,5	209	17	4	4
19	Eau Glacée (part. fixe)	24	23	6		
21	Air Hygiénique	7	15	4		
22	Groupe Electrogène	14	21	6		
23	Charges techniques			6		
24	E.U. /E.P.	8				
25	Hall St Martin					
26	Charges rues					
27	Sprinklers privatifs		3 377			
28	Leroy-Merlin	15		58	20	
29	Flunch	2		17	3	
30	Cinémas	3,5		9	3	
31	Compacteur	1		2		
32	Asc. 9	1				
34	Galerie 30.70 2ème T	2	12	4	4	
35	Espace Vit'Halles	1		2		
36	Caves niveau 28 00 2T	10	19			
37	Caves niveau 30 70 2T		84			
	Sprinklers	21				
	Totaux =	310	7 038	181	36	30

Les trois premières colonnes de ce document représentent l'interprétation de l'article 48. Chaque grille correspond à un « groupe de lots ». Cependant, les chiffres de ce document ne sont pas cohérents avec la grille N° 5 (327 alarmes ou 310, 10 points de détection au monoxyde de carbone ou 30 ?). La grille 28 correspond au magasin LEROY MERLIN qui regroupe près de 92 lots au sein des trois copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B.

ANALYSE DU DOCUMENT¹ CI-CONTRE

« Etat » du nombre d'équipements « ALARME » des copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B.

- Le total des points « ALARMES SOCOPAR 2018 » est reporté dans la grille N° 5 « ALARME ASL ».
- Les grilles du document ci-contre sont des grilles propres aux « SOCOPAR », elles sont différentes des grilles de répartition des charges de l'ASL (type de charges selon le CRUH). Il s'agit de groupes de lots, et donc d'utilisateurs, selon les art. 46 et 48, SOCOPAR 2, 3A et 3B des règlements de copropriété.

1. TYPE DE CHARGES BASE REGLEMENTAIRE AFFECTATION ASL

	Réseau d'extinction à eau	CRUH 2, art. 37.4.1 a)	> Grille N°3 – SPRINKLER
	Groupe électrogène	CRUH 2, 37.4.1 b)	> Grille N°4 – GR. ELEC
	Alarmes de fonctionnement	CRUH, 37.4.1 c)	> Grille N° 5 – ALARME
	Caméra	CRUH 3B, 25.09	> Grille N° 5 – ALARME
	Détection incendie	CRUH 2, 37.4.1 d)	> Grille N° 6 – INCENDIE
	Robinets d'incendie armé (RIA)	CRUH 2, art. 37.4.1 f)	> Grille N°8 – RIA
	Monoxyde de carbone (CO)	?	> Grille N°40 – CO
	Effraction	AG, 19 juin 1980	> Grille N°5 (à confirmer)

IRREGULARITE N° 31

LES POINTS DE DIFFERENTS TYPES SONT MELANGEES DANS LES ALARMES.

- Grille N°5. Le document « Alarmes SOCOPAR 2018 » présente les alarmes de fonctionnement, c'est-à-dire la grille N°5 définie par le CRUH 2 à l'article 37.4.1 c). Or, ce décompte comprend aussi la « DETECTION INCENDIE » assurée par les équipements du réseau d'extinction à eau (Sprinkler), du groupe électrogène, de la détection incendie clapets et portes coupe-feu (SSI, DAS), des robinets d'incendie armé (RIA) qui sont des charges différentes définies par le CRUH (Grilles LOISELET N° 3, 4, 6, 8 et 40). La grille N° 5 comprend aussi la détection du monoxyde de carbone des parkings.
- Ces équipements sont obligatoires pour les seuls commerces « ERP » dans le cadre de la « DETECTION INCENDIE » et du Système de sécurité incendie (SSI) défini par le REGLEMENT DE SECURITE² et validé par les COMMISSIONS DE SECURITE. Il s'agit par voie de conséquences de « DETECTION INCENDIE ». Les points sont à transférer dans la bonne grille de répartition des charges.

2. Calcul du transfert des points d'« ALARME » de type SSI vers la « DETECTION INCENDIE ».

GRILLES / TYPE D'EQUIPEMENT	N°3	N°4	N°5 (55)	N°6	N°8	N°40
Transfert Equipment SSI	- 19	- 14				
SPRINKLER	19			19		
GROUPE ELECTROGENE		14		14		
ALARME			72			
CAMERA			44			
EFFRACTION			10			
DETECTION INCENDIE				157		
ROBINET D'INCENDIE ARME (RIA)				1	1	
MONOXYDE DE CARBONE				10		10
TOTAL	0	0	126	201	0	0
GRAND TOTAL						327

Tableau d'analyse 25 avril 2020

IRREGULARITE N° 32

63 % DES POINTS « ALARME » SOCOPAR CONCERNENT LA « DETECTION INCENDIE ».

- Les 3 « SOCOPAR » comptent 126 véritables « points d'alarmes de fonctionnement ». Et non 327.
- 201 points concernent la « DETECTION INCENDIE »² dont le Système de sécurité incendie « SSI » pour les SPRINKLER, les GROUPES ELECTROGENES et le RIA. Bases : rapport GIFFARD du 30 novembre 2015. « Installations techniques identifiées dans le poste central de sécurité ».

Quartier de l'Horloge
Paris 3ème

ALARME SOCOPAR 2018

DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARME TECHNIQUES	DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARME TECHNIQUES
GRILLE 1 - CHARGES GÉNÉRALES	67	GRILLE 17 - PASSAGE HORLOGE SUD	5
ESCALIERS		PORTE PASSAGE SUD OUVERTE	
DÉFAUT ESCALIERS 1-2-3-4-5-6-7-8	9	PASSAGE HORLOGE SUD DÉFAUT	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE ESCALIERS	2	DÉTECTIONS D'INCENDIE	1
ÉCLAIRAGE TOUS NIVEAUX		ZONE 62 PASSAGE HORLOGE SUD	1
DÉFAUT DÉPARTS PRINCIPAUX 2ème TRANCHE	2	ZONE 63 PASSAGE HORLOGE SUD	1
DÉFAUT DÉPARTS ARMOIRES 2210 & 2480 2 T & 3 TB	2	ZONE 64 PASSAGE HORLOGE SUD (2 MANUELLES)	1
DÉFAUT DÉPARTS PRINCIPAUX 3T.A	2		
DÉFAUT DÉPARTS ARMOIRES 2480 3 T. A & B	2		
DÉFAUT DÉPARTS ARMOIRES 2210 3 T. A & B	2		
NIVEAU 2800		GRILLE 18 - COMMERCES	
SOUFFLAGE S1	1	VMC COMMERCES	1
EXTRACTION E1	1	VMC COMMERCES BATIMENT A DÉFAUT	1
		VMC COMMERCES BATIMENT B DÉFAUT	1
		VMC COMMERCES BATIMENT C DÉFAUT	1
		VMC COMMERCES BATIMENT D DÉFAUT	1
		VMC COMMERCES BATIMENT E DÉFAUT	1
		VMC COMMERCES BATIMENT F DÉFAUT	1
LOCAIS N.S. 3t.B	1	VMC COMMERCES BATIMENT G DÉFAUT	1
ZONE 57 NORMAL SECOURS 3B (Coté Synoptique)		DÉFAUT VM COMMERCES CAGE 2	1
		DÉFAUT VM COMMERCES CAGE 3	1
NIVEAU 3070 3T.A		VM COMMERCES NORD DÉFAUT	1
ZONE 8 GALERIE BEAUBOURG		VM COMMERCES SUD DÉFAUT	1
DÉTECTIONS CO		VM COMMERCES DÉFAUT	1
NIVEAU 2800 ZONE 2A		EXTRACTION SANITAIRE COMMERCES DÉFAUT	1
POSTE SATELLITE N° 2 (2750)		DÉTECTIONS D'INCENDIE	
MANQUE U TABLEAU B.T COMMERCES	1	ZONE 3 PORTE B	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU B.T COMMERCES	1	ZONE 16 COULOIR RÉSERVES (Automatique)	1
PROTECTION TRANSFO ALARME	1	ZONE 21 AIRE DE LIVRAISON NIVEAU 2800	1
PROTECTION TRANSFO DÉCLENCHEMENT	1	ZONE 17 CIRCULATION RÉSERVES (C. MANUELLES)	1
DÉFAUT CHARGEUR SOURCE AUXILIAIRE	1		
DÉFAUT VENTILATION	1	CAMÉRAS PARKINGS	
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU B.T BUREAUX	1	AIRE DE LIVRAISON NIVEAU 2800	1
ARMOIRE ÉLECTRIQUE DÉFAUT	1	AIRE DE LIVRAISON NIVEAU 3450	1
		TUNEL ACCES NIVEAU 3450	1
		PASSAGE DU MAURE ENTRÉE *	10
POSTE SATELLITE N° 3 (3070)		DÉSENFUMAGE COMMERCE	0,5
DÉFAUT T.G.B.T. COMMERCES	1	DÉSENFUMAGE OP/3 NIVEAU 24.80 DÉFAUT (30.70 3B)	1
DÉFAUT T.G.B.T. SEVICE GÉNÉRAUX	1	DÉSENFUMAGE C/4 NIVEAU 2800	1
PROTECTION TRANSFO ALARME	1		
PROTECTION TRANSFO ALARME	1	ÉCLAIRAGE APPONTS-RÉDUDITS	
PROTECTION TRANSFO DÉCLENCHEMENT	1	NIVEAU 2800 FILE H	1
PROTECTION TRANSFO DÉCLENCHEMENT	1		
ARMOIRE ÉLECTRIQUE DÉFAUT	1	DÉSENFUMAGE COMMERCES	
DÉFAUT VENTILATION	1	DÉSENFUMAGE Q/12 NIVEAU 3070 3TA	1
DÉFAUT CHARGEUR SOURCE AUXILIAIRE	1	DÉSENFUMAGE DF/13 NIVEAU 3070 (3TB)	1
POSTE 3 INTER MT BUREAU OUVERT	1	DÉSENFUMAGE COMMERCES NIVEAU 3550 DÉFAUT	1
POSTE 3 INTER MT ST. MARTIN OUVERT	1	DÉSENFUMAGE COMMERCES NIVEAU 3070 DÉFAUT	1
POSTE 1 INTER MT ST. MARTIN OUVERT	1		
POSTE LIVRAISON HT-MT (2800)		ÉCLAIRAGE GALERIE COMMERCES	
DÉTECTION INCENDIE ZONE 18 POSTE HT/MT		ÉCLAIRAGE COMMERCES FILE R/11 DÉFAUT	
PROTECTION TR 1	1	ÉCLAIRAGE COMMERCES FILE D/9 DÉFAUT	
PROTECTION TR 3	1	AIRE DE LIVRAISON DÉFAUT 3450	
PROTECTION TR 4	1		
PROTECTION TR 5	1		
ARMOIRE ÉLECTRIQUE DÉFAUT	1	GRILLE 19 - EAU GLACÉE	
DÉFAUT VENTILATION	1	AÉROFRÉGÉRANT	
DÉFAUT CHARGEUR SOURCE AUXILIAIRE	1	DÉFAUT ÉLECTRIQUE	1
POSTE 3 INTER MT ST. MARTIN OUVERT	1	DÉFAUT TOUR 1	1
POSTE 3 INTER MT ST. MARTIN OUVERT	1	DÉFAUT TOUR 2	1
POSTE 1 INTER MT ST. MARTIN OUVERT	1	DÉFAUT TOUR 3	1
TABLEAU BT POSTE LIVRAISON 2800		DÉFAUT POMPE CONDENSEUR 1	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU 1 COMMERCES	1	DÉFAUT POMPE CONDENSEUR 2	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU 2 SERVICES GÉNÉRAUX	1	DÉFAUT POMPE CONDENSEUR 3	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU 3 SATELLITE	1	DÉFAUT POMPE CONDENSEUR 4	1
PROTECTION TR 6 SATELLITE N° & TRAIT. AIR	2	MANQUE D'EAU 4 TOURS	1
TABLEAU SECOURS		DÉFAUT TRAITEMENT ALGICIDE	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU BT SECOURS 1	1		
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU BT SECOURS 2	1	GROUPES FRIGORIFIQUES	
DÉSENFUMAGE COMMERCE		DÉFAUT ÉLECTRIQUE	1
DÉSENFUMAGE COMMERCE 3550	1	DÉFAUT GROUPE 1	1
DÉSENFUMAGE COMMERCE 3070	1	DÉFAUT GROUPE 2	1

¹ Transmis pour la 1^{ère} fois par email le 29 mai 2019 à 17:33 par Olivier Anciaux, Loiselet Daigremont.

² Arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du REGLEMENT DE SECURITE « ERP ». Article MS 1.

DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARMS TECHNIQUES	DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARMS TECHNIQUES
NAPPE-PHRÉTIQUE		DÉFAUT GROUPE 3	1
NIVEAU 2210	1	DÉFAUT POMPE ÉVAPORATEUR 1	1
ÉCLAIRAGE GALERIE SECOURS 3070	2	DÉFAUT POMPE ÉVAPORATEUR 2	1
ARMOIRE GALERIE ST. MARTIN DÉFAUT	2	DÉFAUT POMPE ÉVAPORATEUR 3	1
ARMOIRE GALERIE RAMBUTEAU DÉFAUT		DÉFAUT MAINTIEN DE PRESSION	1
GRILLE 5 - RAMPES PARKINGS	28	DÉFAUT COMPRESSEUR D'AIR	1
COULOIR CIRCULATION (ENTRE RAMPES)		DÉFAUT TRAITEMENT D'EAU	1
SOUFFLAGE	1	SYNTHESE DES AUTRES DÉFAUTS	1
EXTRACTION	1	DÉFAUT DÉPART EAU	1
DÉTECTIONS D'INCENDIE		DÉTECTIONS D'INCENDIE	1
ZONE 4 PORTE A	1	ZONE 23 AÉRORÉFRIGÉRANT	1
ZONE 1 PCF RAMPE SORTIE	1	ZONE 19 GROUPES FRIGOS	
DÉTECTIONS CO		GRILLE 21 - TRAITEMENT D'AIR	7
RAMPES ZONE 2B	2	DÉFAUT ÉLECTRIQUE TRAITEMENT AIR	1
CAMÉRAS PARKINGS		DÉFAUT POMPE ANTIGEL BATTERIE CHAude 1	1
RAMPE ENTRÉE *	10	REMPLACEMENT FILTRE 1	1
RAMPE SORTIE *	10	DÉFAUT CHAUDIERE	1
RAMPE VIRAGE (ENTRÉE)	1	TEMPÉRATURE EXCESSIVE CHAUDIERE	1
RAMPE SORTIE COULOIR 2800	1	DÉFAUT VENTILATEUR SOUFFLAGE	1
GRILLE 6-7-8-9-32 - ASCENSEURS	7	DÉTECTIONS D'INCENDIE	1
ASCENSEUR N° 1	1	ZONE 24 TRAITEMENT AIR	1
ASCENSEUR N° 2	1	GRILLE 22 - GROUPES ÉLECTROGENES	14
ASCENSEUR N° 4	1	DÉFAUT ÉLECTRIQUE	1
ASCENSEUR N° 6	1	MINI FIOUL OU FUITE STOCKAGE	1
ASCENSEUR N° 7	1	AUXILIAIRES GROUPES	1
ASCENSEUR N° 8	1	CHARGEUR BATTERIE	1
ASCENSEUR N° 9	1	TEMPÉRATURE HUILE	1
GRILLE 10 - PARKING 2210	28	TEMPÉRATURE EAU	1
VENTILATIONS PARKINGS		DÉFAUT SURVITESSE	1
SOUFFLAGE S1	1	DÉFAUT PRESSION HUILE	1
EXTRACTION E1	1	SÉCURITÉ BARRE A VIRER	1
SOUFFLAGE S2A	1	NON DÉMARRAGE GROUPE 1	1
SOUFFLAGE S2B	1	NON DÉMARRAGE GROUPE 2	1
EXTRACTION E2A	1	CUVE A FUEL	1
EXTRACTION E2B	1	DÉFAUT SYNCHRO COMPTAGE	1
SOUFFLAGE S3A		DÉTECTIONS D'INCENDIE	1
SOUFFLAGE S3B		ZONE 20 GROUPES ÉLECTROGENES	1
EXTRACTION E3A	1	GRILLE 24 - SOTHERKÉNOS	8
EXTRACTION E3B	1	NIVEAU RELEVAGE SUD EST	1
ÉCLAIRAGE APPONTS-RÉDUISTS		RELEVAGE MANQUE AIR POMPE SUD EST	1
NIVEAU 2210 FILE Q	2	NIVEAU RELEVAGE NORD EST	1
NIVEAU 2210 FILE G	2	RELEVAGE MANQUE AIR POMPE NORD EST	1
DÉTECTIONS D'INCENDIE		RELEVAGE MANQUE AIR POMPE NORD OUEST	1
ZONE 9 PORTE A	1	NIVEAU RELEVAGE SUD OUEST	1
ZONE 14 PORTE B	1	RELEVAGE MANQUE AIR POMPE SUD OUEST	1
ZONE 11 PORTE C	1	GRILLE 27 - SPRINKLERS	21
ZONE 13 PORTE D	1	DÉFAUT ÉLECTRIQUE	1
ZONE 5 PORTE E	1	DÉFAUT SURPRESSEUR MANUEL *	1
ZONE 1 PORTE F	1	DÉFAUT OU ARRET MANUEL SURPRESSEUR SPRINKLERS	1
ZONE 29 FILE KJ - 11/12	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 1	1
ZONE 28 FILE C/B - 10/11	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 2	1
ZONE 30 LOCAL MOTOS SUD	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 3	1
DÉTECTIONS CO		DÉCLENCHEMENT POSTE 4	1
NIVEAU 2210 ZONE 1-2-3	3	DÉCLENCHEMENT POSTE 5	1
CAMÉRAS PARKINGS		DÉCLENCHEMENT POSTE 6	1
NIVEAU 2210 ENTRÉE	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 7	1
NIVEAU 2210 SORTIE	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 8	1
GRILLE 11 - PARKING 2480	31	DÉCLENCHEMENT POSTE 9	1
VENTILATIONS PARKINGS		DÉCLENCHEMENT POSTE 10	1
SOUFFLAGE S1	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 11	1
		DÉCLENCHEMENT POSTE 12	1
		DÉCLENCHEMENT POSTE 13	1

DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARMS TECHNIQUES	DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARMS TECHNIQUES
EXTRACTION E1	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 14	1
SOUFFLAGE S2A	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 15	1
SOUFFLAGE S2B	1	DÉFAUT POMPE BAC	1
EXTRACTION E2A	1	GRILLE 28 - LEROY-MERLIN	15
EXTRACTION E2B	1	DÉSEMFLUMAGE EXTRACTION DÉFAUT REN. 2	1
SOUFFLAGE S3A	1	ZONE 35 SAS PARKING	1
SOUFFLAGE S3B	1	ZONE 23 LEROY-MERLIN RÉSERVE 1	1
EXTRACTION E3A	1	ZONE 24 LEROY-MERLIN RÉSERVE 2	1
EXTRACTION E3B	1	ZONE 25 LEROY-MERLIN RÉSERVE 3	1
DÉTECTIONS D'INCENDIE		ZONE 26 LEROY-MERLIN RÉSERVE 4	1
ZONE 10 PORTE A	1	ZONE 27 LEROY-MERLIN RÉSERVE 5	1
ZONE 7 PORTE B	1	ZONE 28 LEROY-MERLIN CICUL. RÉSERVES	1
ZONE 12 PORTE C	1	ZONE 29 AS-ÉCO OLYMPE CICUL. BUREAUX	1
ZONE 8 PORTE D	1	ZONE 30 COMMERCE LEROY-MERLIN	1
ZONE 15 PORTE E	1	ZONE 31 COMMERCE LEROY-MERLIN	1
ZONE 2 PORTE F	1	ZONE 32 SAS RÉSERVE N° 2	1
ZONE 26 FILE KJ - 11/12	1	ZONE 33 SAS COMMERCE LEROY-MERLIN	1
ZONE 25 FILE C/B - 10/11	1	ZONE 34 SAS COMMERCE LEROY-MERLIN	1
DÉTECTIONS CO		ZONE 36 LEROY-MERLIN RÉSERVE N° 6	1
NIVEAU 2480 ZONE 1-2-3	3	GRILLE 29 - FLUNCH	2
CAMÉRAS PARKINGS	1	CAFÉTIARIAT FLUNCH DÉFAUT	1
NIVEAU 2480 ENTRÉE	5	DÉTECTIONS D'INCENDIE	1
CAMÉRA CAISSE AUTOMATIQUE DU 2480 *		ZONE 6 CAFÉTIARIAT FLUNCH	1
ÉCLAIRAGE APPONTS-RÉDUISTS		GRILLE 30 - CINÉMA	3,5
NIVEAU 2480 FILE Q	2	DÉSENFUMAGE OP/3 NIVEAU 24.80 DÉFAUT (CINÉMA)	0,5
NIVEAU 2480 FILE G	2	DÉSENFUMAGE BATIMENT C NIVEAU 5672 (CINÉMA)	1
GRILLE 12 - PARKING 2750	10	DÉTECTIONS D'INCENDIE	1
VENTILATIONS PARKINGS		ZONE 7 CINÉ BEAUBOURG SALLES 1-2-3-6	1
EXTRACTION E3A	1	ZONE 54 CINÉ BEAUBOURG SALLES 4-5	1
EXTRACTION E3B	1	GRILLE 31 - COMPACTEUR	1
SOUFFLAGE S3A	1	DÉTECTIONS D'INCENDIE	1
SOUFFLAGE S3B	1	ZONE 22 AIRE LIVRAISON NORD	1
DÉTECTIONS D'INCENDIE		GRILLE 34 - GALERIE 3070 2TrA	2
ZONE 3 PORTE F	1	DÉTECTIONS D'INCENDIE	1
ZONE 5 POSTE SATELLITE N° 2	1	ZONE 6 PASSAGE COMMERCE ST-MARTIN	1
DÉTECTIONS CO		ÉCLAIRAGE GALERIE	1
NIVEAU 2750 ZONE 3	1	ÉCLAIRAGE COMMERCES FILE D/9 DÉFAUT	1
CAMÉRAS PARKINGS		GRILLE 35 - LES CERCLES DE LA FORME	1
NIVEAU 2750 ENTRÉE & SORTIE	1	DÉTECTIONS D'INCENDIE	1
ÉCLAIRAGE APPONTS-RÉDUISTS	2	ZONE 10 ESPACE VIT'HALLS (2 COMdes MANUELLES)	1
NIVEAU 2750 FILE Q		GRILLE 36 - RÉSERVES 2ème T	10
GRILLE 14-15-16 - MONTE-CHARGE	3	EFFRACTION CAVEs *	153
MONTE-CHARGE 1	1		
MONTE-CHARGE 2	0		
MONTE-CHARGE 3	1		
MONTE-CHARGE 4	1		
S/TOTAL =	174		
TOTAL =	327		

Analyse réalisée sur la base du rapport du 30 novembre 2015 du responsable unique de sécurité (RUS) du groupement ERP, la société GIFFARD.

■ « Critère 1 » = informations « indispensable ». Nécessaire au fonctionnement des établissements recevant du public (ERP) tel que le système de sécurité incendie (SSI). ■ « Critère 2 et 3 » = informations « exploitation » ou de « confort ».

V

ANALYSE DES DEBITTEURS
ET DES COMPTES

POSITION DE COMPTES ASL QH

INCOHERENCES 2018

Année 2015

13 positions de comptes pour 16 « volumes ». (06.01.2016)

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
A.S.L. 8 RUE B DE CLAIRVAUX
75003 PARIS

1 ^e			
*	*	*	*
*	SOLDE	SOLDE	
*	DEBITEUR	CREDITEUR	
*	*	*	
INTITULE DU COPROPRIETAIRE			
*			
*	SCP 15 GR ST LAZARE	231,85	
*		*	
*	ERIGERE	13.585,10	
*		*	
*	BRANTOME - 7/8 B. DE CLAIRVAUX	6.322,29	
*		*	
*	184 ST MARTIN C/O KMS GESTION		2.852,11
*		*	
* SCI UGIMAD C/O BNP PARIBAS REPM	91.371,19	*	
*		*	
* SCP 9 RUE BRANTOME	6.934,66	*	
*		*	
* SCI 50 RAMBUTEAU C/GERALPHA GEST ^e	109.138,63	*	
*		*	
* SCP RAMBUTEAU C C/SCP 156 S.MARTIN	23.165,25	*	
*		*	
* SCP MOLIERE SDC 160 ST MARTIN	13.932,59	*	
*		*	
* SCP 164 RUE ST MARTIN	27,19	*	
*		*	
* SCP 168 ST MARTIN	19.935,04	*	
*		*	
* RESID. BERNARD DE CLAIRVAUX	267.094,67	*	
*		*	
* SCP GESTION COMMUNE DES SOCOPAR	808.038,77	*	
*		*	
IMMEUBLE : 722			
IMMEUBLE DEBITEUR DE	1.356.925,12		
TOTAL ECRITURES DEBIT	5.548.693,83		
TOTAL ECRITURES CREDIT	4.191.768,71		

N° 33 – DETTE « GESTION COMMUNE SOCOPAR »

- La dette SOCOPAR représente 808 038 € en 2015 (année de la négociation d'une baisse des charges de 126 674 € pour certains immeubles d'habitations), puis 1 118 338 € en 2018. Une augmentation de 38 %.
- En 2018, la dette SOCOPAR envers l'ASL représente 56 % du budget de fonctionnement de l'ASL.

= principaux débiteurs > 90 000 €

Une comptabilité saine et équilibrée présente un ensemble cohérent :
BUDGET = CREDIT = DEBIT

Année 2018

14 positions de comptes pour 16 « volumes ». (21.02.2019)

*	*	*	*
*	SOLDE	SOLDE	
*	DEBITEUR	CREDITEUR	
*	*	*	
INTITULE DU COPROPRIETAIRE			
*			
*	SCP 15 GR ST LAZARE	2.861,28	*
*		*	
*	ERIGERE	2.194,11	*
*		*	
*	BRANTOME - 7/8 B. DE CLAIRVAUX	16.388,35	*
*		*	
*	184 ST MARTIN C/O KMS GESTION	2.576,09	*
*		*	
* SCI UGIMAD C/O BNP PARIBAS REPM	26.667,88	*	
*		*	
* SCP 9 RUE BRANTOME	43.172,35	*	
*		*	
* SCI 50 RAMBUTEAU C/PIIC IMMO.PARIS	32.293,07	*	
*		*	
* SCP RAMBUTEAU C C/SCP 156 S.MARTIN	27.016,13	*	
*		*	
* SCP MOLIERE SDC 160 ST MARTIN	7.269,81	*	
*		*	
* SCP 164 RUE ST MARTIN	25.727,71	*	
*		*	
* SCP 168 ST MARTIN	52.366,34	*	
*		*	
* RESID. BERNARD DE CLAIRVAUX	95.765,41	*	
*		*	
* SCP GESTION COMMUNE DES SOCOPAR	1.118.338,59	*	
*		*	
* SAS PREIM EUROS 2	35.742,79	*	
*		*	
X IMMEUBLE : 722			
IMMEUBLE DEBITEUR DE	1.338.694,79		
TOTAL ECRITURES DEBIT	4.758.084,43		
TOTAL ECRITURES CREDIT	3.419.389,64		

N° 34 – FLUX FINANCIERS INCOHERENTS

- Les chiffres issus de la position de comptes 2018 ne sont pas identiques avec les chiffres du Grand Livre 2018.

Position de compte	Débit	Crédit
Grand Livre	4 758 084,43 €	3 419 389,64 €
Différence	3 751 784,22 €	1 657 599,06 €
	1 006 300,21 €	1 761 790,58 €

- Le drap de bain 2018 fait état de dépenses réelles de 2 005 287,19 €.

- Le budget 2018 approuvé de l'ASL était de 1 957 517,00 €, il n'est pas cohérent avec les écritures en débit de 4 758 084,43 €, et celles en crédit de 3 419 389,00 €.

La comptabilité fournie par LOISELET DAIGREMONT semble incohérente.

1. Les chiffres issus du grand livre ne sont pas identiques au « drap de bain » qui présente la répartition des charges aux copropriétaires.

2 094 185,27 € « solde » de l'ASL selon le grand livre
2 005 287,19 € dépenses réelles selon le « drap de bain » (page 21)

- 88 897,81 € ne sont pas répartis aux copropriétaires par l'ASL.

GRAND LIVRE DES COMPTES PAR CLE DE REPARTITION
(CLASSES 6 ET 7)

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
A.S.L. 8 RUE B DE CLAIRVAUX
75003 PARIS

PERIODE DU 1.01.2018 AU 31.12.2018
EDITION DU 3/04/2019 A 22:07:24

DEBIT	CREDIT
3.751.784,33	1.657.599,06
2.094.185,27	

2. Un budget équivalent à peine à la moitié des dépenses annuelles.

Extrait AG du 20 septembre 2017, résolution N° 7.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, arrête le budget prévisionnel de l'exercice 2018 à la somme de 1.975.517,00 €.

48 % des dépenses n'ont pas été prévues dans le budget.

Budget 1 975 517,00 € AG 20.09.2017
Dépenses 3 751 784,32 € Grand livre 2018

- 1 776 267,32 € de dépenses non prévues.

3. Une dette colossale de plus de 1,66 million d'euros.

La dette chronique de l'ASL représente 83 % du budget de l'ASL.

Budget 1 975 517,00 € AG 20.09.2017
Solde créiteur 1 657 599,06 € Grand livre 2018

- 1 657 599,06 € manque dans la trésorerie de l'ASL.

VI

WHO'S WHO

PRINCIPAUX GESTIONNAIRES, PROPRIÉTAIRES ET LEURS ACTIONNAIRES

La gestion de l'ASL du Quartier de l'Horloge (ASL QH) est confiée au cabinet LOISELET DAIGREMONT depuis 1982. En 2019, les honoraires de syndic représentent près de 96 000 € pour l'ASL et 105 000 € pour la gestion des trois copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B.

Le foncier du Quartier de l'Horloge vaut environ 2 milliards d'euros. Soit un potentiel de 50 à 70 millions d'euros de loyers.

Aux côtés des propriétaires privés, la gestion de l'ASL du Quartier de l'Horloge concerne aussi la puissance publique, Ville de Paris, Etat et un bailleur social, ainsi que des propriétaires institutionnels, de grandes banques et assurances françaises.

Les principaux locataires sont quelques enseignes nationales connues et un musée.

L'ASL regroupe environ 1 408 lots de copropriété dont 341 lots appartiennent à une poignée de propriétaires institutionnels, majoritaires en voix au sein des 3 copropriétés de commerces et parkings SOCOPAR et de l'ASL.

A trois, les parkings INDIGO, la SCI DU PASSAGE DE L'HORLOGE (LEROY MERLIN – AEW CILOGER – URBI & ORBI) et la SCI DE L'HORLOGE (AXA – BNP PARIBAS) détiennent la majorité absolue. Il suffit ainsi de l'accord de seulement trois personnes morales pour valider la comptabilité et prendre toutes les décisions de gestion de l'ASL.

L'ensemble des quelques 1 000 lots en mains privées est principalement détenu par les propriétaires d'appartements, de places de parkings et de caves dont plus de la moitié sont domiciliés dans le 3^{ème} arrondissement de Paris.



Etat non exhaustif.

En 2019, la **SOCIETE GENERALE** a revendu à **CBRE**

Le Collectif d'habitants remercie
les copropriétaires qui ont contribué à l'élaboration
de ce document et l'[association TEMPO](#)
pour son soutien auprès de la Mairie de Paris.

www.quartierhorloge.fr

CE DOCUMENT EST CONSTRUIT COLLECTIVEMENT.

IL N'EST PAS PARFAIT ET PEUT CONTENIR DES ERREURS.

Adressez-nous vos questions et commentaires !

Il est mis à jour régulièrement et s'adresse aux propriétaires et représentants de l'un des 1408 lots
de l'Association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH), Paris 3^{ème}.

L'ensemble des pièces en notre possession est à la disposition des membres de l'ASL.

Collectif d'habitants - q2h@free.fr

Edition du 1er juillet 2020

Message de confidentialité :

Ce courriel (de même que les fichiers joints) est strictement réservé à l'usage de la personne ou
de l'entité à qui il est adressé et peut contenir de l'information privilégiée et confidentielle. Toute
divulgation, distribution ou copie de ce courriel est strictement prohibée. Si vous avez reçu ce
courriel par erreur, veuillez-nous en aviser sur-le-champ, détruire toutes les copies et le supprimer
de votre système informatique.