

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'explicitier 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).

II

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, a contrario 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 souscrit 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

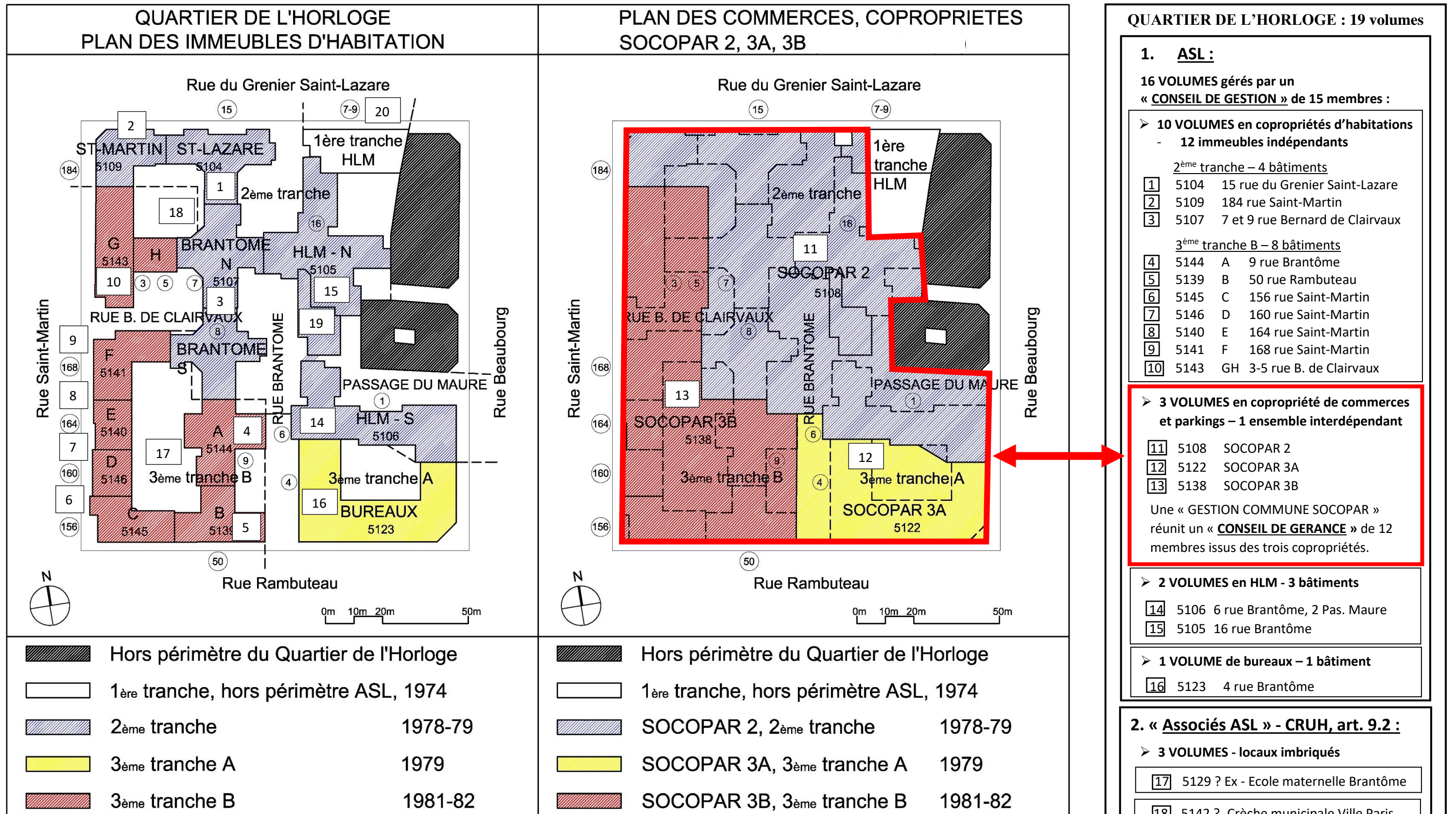
⁹ LEROY MERLIN BEAUBOURG

¹⁰ CRUH 2, art. 29.2.8.

III

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

SCHEMA DE DIVISION EN « VOLUMES »



QUARTIER DE L'HORLOGE : 19 volumes

- 1. ASL :**
16 VOLUMES gérés par un « **CONSEIL DE GESTION** » de 15 membres :
 - 10 VOLUMES en copropriétés d'habitations - 12 immeubles indépendants
 - 2ème tranche - 4 bâtiments
 - 1 5104 15 rue du Grenier Saint-Lazare
 - 2 5109 184 rue Saint-Martin
 - 3 5107 7 et 9 rue Bernard de Clairvaux
 - 3ème tranche B - 8 bâtiments
 - 4 5144 A 9 rue Brantôme
 - 5 5139 B 50 rue Rambuteau
 - 6 5145 C 156 rue Saint-Martin
 - 7 5146 D 160 rue Saint-Martin
 - 8 5140 E 164 rue Saint-Martin
 - 9 5141 F 168 rue Saint-Martin
 - 10 5143 GH 3-5 rue B. de Clairvaux
 - 3 VOLUMES en copropriété de commerces et parkings - 1 ensemble interdépendant
 - 11 5108 SOCOPAR 2
 - 12 5122 SOCOPAR 3A
 - 13 5138 SOCOPAR 3B
 Une « **GESTION COMMUNE SOCOPAR** » réunit un « **CONSEIL DE GERANCE** » de 12 membres issus des trois copropriétés.
 - 2 VOLUMES en HLM - 3 bâtiments
 - 14 5106 6 rue Brantôme, 2 Pas. Maure
 - 15 5105 16 rue Brantôme
 - 1 VOLUME de bureaux - 1 bâtiment
 - 16 5123 4 rue Brantôme
- 2. « Associés ASL » - CRUH, art. 9.2 :**
 - 3 VOLUMES - locaux imbriqués
 - 17 5129 ? Ex - Ecole maternelle Brantôme
 - 18 5142 ? Crèche municipale Ville Paris
 - 19 5147 ? Hôpitaux Saint-Maurice (CMP)
 - 3. Hors ASL - parcelle différente :**
 - 20 - 7-9 rue du Grenier Saint-Lazare (HLM)

L'opération immobilière du Quartier de l'Horloge a été réalisée en 4 tranches par le promoteur COGEDIM, alors filiale de la banque BNP PARIBAS.

Les trois dernières tranches de travaux, 2, 3A et 3B ont été réalisées sur une parcelle unique, de presque 2 hectares (AU 103), qui a fait l'objet d'une **première division en 19 « volumes »** puis d'une **seconde division en « lots de copropriétés »**.

L'ASL regroupe ainsi environ 1408 lots répartis dans **16 propriétés autonomes d'habitation et bureaux** en superstructure, posées sur **un ensemble continu de 3 copropriétés de commerces et parkings** en infrastructure (entouré de rouge ci-dessus).

Les « SOCOPAR 2, 3A et 3B » sont 3 copropriétés parmi les 16 volumes que regroupe l'ASL. La Ville de Paris possède aussi sur la même parcelle 3 volumes imbriqués dans cet ensemble immobilier et associés à l'ASL, une crèche, une école et un centre médico-psychologique.

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 clés »). 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 induite 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'AFFECTION 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

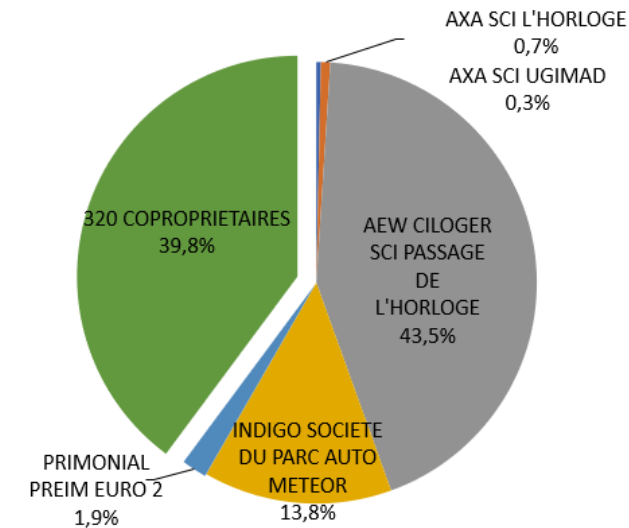
Les comptes 2018 et 2019 ont été acceptés par les 3 SOCOPAR, les bureaux et l'immeuble d'habitation du 156 rue Saint-Martin, détenant ensemble 7 229/10 000.

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.

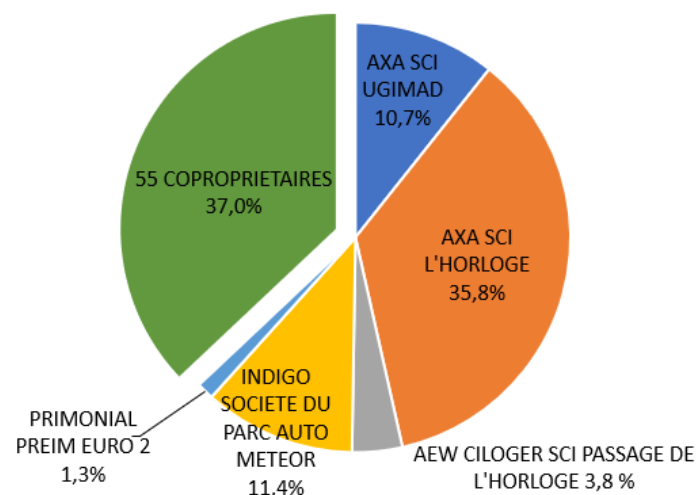
Société civile immobilière (SCI) Détenteur Lots Tantièmes

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 60,2 %
320 propriétaires privés : 350 3 983 39,8 %

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

SOCOPAR 3A - 231 lots détenus par 60 propriétaires



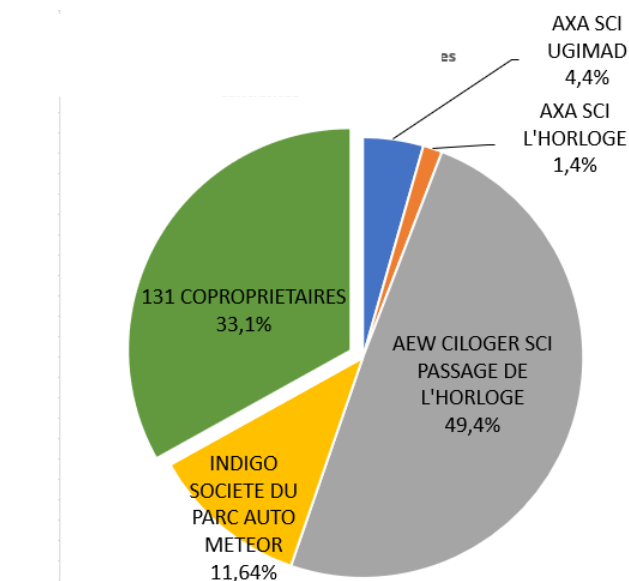
➤ Déséquilibre : 3 copropriétaires détiennent 57,9 % des voix.

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 63,0 %
55 propriétaires privés : 96 3 703 37,0 %

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. DE L'HORLOGE	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 66,9 %
131 propriétaires privés : 148 3 307 33,1 %

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

V

ANALYSE DES PIÈCES 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

Les points sont affectés à chaque immeuble selon l'un des trois critères : surface (m2), équipements techniques (alarmes, têtes de détection incendie), spécifiques (1/3-2/3).

Page 2 : TABLEAU DE LA REPARTITION DES CHARGES (€)

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

Détails des points par lot ou « groupes de lots » et charges afférentes.

B. IMPUTATION DES FACTURES

Le gestionnaire de l'ASL, LOISELET DAIGREMONT, impute les factures selon sa propre interprétation des principes définis par les Cahiers des Règles d'Usage et d'Habitation, appelés « CRUH 2, 3A et 3B » dans une cinquantaine de grilles numérotées de 1 à 50.

La grille N° 999 concerne la répartition des frais de gestion.

L'imputation des factures est transmise annuellement.

Chaque grille correspond à une catégorie de charges :

Factures de la grille N° 55 = CRUH, art. 37.4.1 c)

GRILLES	CODES	DESIGNATION	2017		2018		2019	
			BUDGET	RÉEL	BUDGET	RÉEL	BUDGET	RÉEL
G 55		ALARMES AU 1/01/2015						
	601 011	Eau	535,00	516,42	500,00	547,99	570,00	
	602 011	Consommation Electrique	3 796,00	3 714,37	3 830,00	2 899,41	2 990,00	
	602 030	Matériel de sécurité		232,87			300,00	
	606 005	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	500,00	
	606 031	Chefs						
	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	1 670,00	
	614 119	Contrat de Maintenance (DALIXIA)	7 600,00	7 373,00	7 600,00	7 715,48	7 950,00	
	614 120	Contrat éclairage de sécurité (BOULVIER)	46,00	45,92	50,00	36,42	40,00	
	614 123	Contrat Forfait Surveillance	440 600,00	481 632,31	440 600,00	512 119,40	465 000,00	
	614 199	Ligne Taxis (Pompier)	1 110,00	1 122,67	1 110,00	1 124,64	1 160,00	
	614 400	Contrat de maintenance matériel informatique Vidéo-surveillance	3 950,00	3 924,00	3 950,00	3 969,60	4 090,00	
	615 041	Petites réparations électriques	600,00			572,04	600,00	
	615 045	Remplacement réglettes						
	615 046	Divers électrique	1 450,00		1 150,00			
	615 062	Peinture						
	615 064	Carrelage/col						
	615 067	Serrurerie						
	615 071	Travaux Intérophones	500,00	1 849,20	500,00	355,40	400,00	
	615 073	Portes automatiques				3 734,40		
	615 075	Freins de portes				148,80	200,00	
	615 081	Antenne		2 383,57				
	615 084	Réseau câble						
	615 085	Vidéo surveillance				2 138,40	500,00	
	615 119	Divers ventilation/climatisation				1 302,78		
	615 191	Travaux poste sécurité						
	615 197	Eclairage sécurité				102,49		
	615 198	Alarmes						
	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						
	621 160	Honoraires d'étude	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	Honoraires mandataire sécurité	15 000,00	22 939,79	15 000,00	23 251,11	23 950,00	
	625 060	Téléphone	626,00	626,26	650,00	583,68	600,00	
	625 080	Contrat Entretien Talvia-Walkie		2 636,40				
	634 500	Redevance Talvia-Walkie	434,00	421,00	450,00	434,00	440,00	
	641 700	Sécurité (Salaires ASL)	115 000,00	116 465,81	115 000,00	102 051,41	105 120,00	
	642 000	Charges Sociales (sur Salaires ASL)	95 000,00	100 629,56	95 000,00	89 593,69	90 000,00	
	644 102	Médecine du travail	575,00	456,00	470,00	465,60	480,00	
	644 500	Ferries du personnel	1 500,00	2 739,60	1 500,00	2 137,80	2 200,00	
	644 502	Formation	900,00	1 013,07	900,00	832,24	850,00	
	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	730 380,00	
	650 202	Quote-part Compteurs Electriques						
	650 202	Quote-part 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	730 380,00	

La détection incendie (pompiers particuliers, systèmes asservis portes et clapets DAS, etc.) est imputée dans les alarmes.

Factures de la grille N° 6 = CRUH, art. 37.4.1 d)

GRILLES	CODES	DESIGNATION	2017		2018		2019	
			BUDGET	RÉEL	BUDGET	RÉEL	BUDGET	RÉEL
G 6		DETECTION INCENDIE						
	614 116	Contrat (DALIXIA)	8 500,00	8 423,10	8 500,00	8 581,48	8 840,00	
	615 193	Détection incendie	500,00		500,00			
		Total avant imputations	9 000,00	8 423,10	9 000,00	8 581,48	8 840,00	
	650 202	Quote-part Passage Horloge Nord	-64,00	-53,51	-64,00	-60,60	-62,00	
		Total	8 936,00	8 369,57	8 936,00	8 520,88	8 778,00	

En revanche la sécurité incendie ne comprend que quelques factures.

C. GRILLE DE POINTS « ALARMES » N° 5 ou N° 55

Le gestionnaire de l'ASL, LOISELET DAIGREMONT, a pour mission de tenir à jour le nombre d'équipements des volumes et d'attribuer des points en fonction des critères définis par les « CRUH » ou les assemblées générales.

Ce travail n'est pas réalisé pour les « ALARMES » de fonctionnement et les têtes de « DETECTION INCENDIE » alors qu'il l'est pour les têtes du système d'extinction à eau « SPRINKLER » des trois SOCOPAR.

Cette grille donne le détail des points par équipement pour les immeubles d'habitations, mais elle ne donne que le total pour la gestion commune SOCOPAR et les bureaux.

Les « alarmes SOCOPAR 2018 », le document dans la colonne de droite, a été transmis pour la 1^{ère} fois en juin 2019.

GRILLE N° 5 UTILISEE DE 1994 A 2014

La grille « Alarmes » N°5 a été modifiée par l'assemblée générale du 9 décembre 2016, elle est devenue la grille N°55.

GRILLE N° 55 UTILISEE DEPUIS 2015

Le détail des points des « alarmes » du volume de bureaux n'est toujours pas connu.

D. ALARMES SOCOPAR 2018

Le rôle de l'ASL est de tenir à jour le nombre de points affectés aux équipements privatifs des copropriétés pour la jouissance des services.

Le détail des « points d'alarmes », par types d'équipements, a été transmis pour la 1^{ère} fois en 2019 pour l'ensemble des trois SOCOPAR 2, 3A et 3B.

Par exemple, une alarme anti-intrusion = 10 points. Etonnement, il n'y a qu'une alarme anti-intrusion dans l'ensemble des 20 000 m2 de commerces et parkings. La règle du CRUH 3B, art. 25.10 « Une alarme de synthèse = 10 points » n'est pas utilisée.

RELATIONS ENTRE LES PIECES ANALYSEES

D

ALARMES SOCOPAR 2018

C

ASL de QUARTIER DE L'HORLOGE
GRILLE N°5 "ALARME"

08/08/2016

Grille actuelle	Sky Domes	Amoinr élec SG	ECS	Colonne Chauffage	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logements	Vide ordures	Caméras	TOTAL	Répartition %	Nombre de logements	Coût par logement
ST LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8	1,05%	7 741	71
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux	1	1	1	2	1	1	1	2	2	1	10	1,75%	12 901	103
ST MARTIN - 184 rue St Martin	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8	1,05%	7 741	30
NLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	6	3	1	2	1	1	1	1	1	1	24	4,15%	30 963	158
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15	23	4,01%	29 673	28
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1	1	1	1	1	1	1	1	19	31	5,41%	39 994	50
BAT C - 156 rue St Martin	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17	28	4,54%	33 544	35
BAT D - 160 rue St Martin	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14	21	3,66%	27 083	23
BAT E - 164 rue St Martin	1	1	1	1	1	1	1	1	1	7	12	2,22%	9 031	21
BAT F - 168 rue St Martin	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	17	2,92%	12 901	40
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	17	2,92%	12 901	69
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8	14	2,49%	10 321	21
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8	14	2,49%	10 321	21
BUREAUX - Administration Centre Pompidou	1	1	1	1	1	1	1	1	1	58	74	12,72%	74 838	89
SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Franck, etc.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	327	57,07%	421 874	421	
TOTAL - CHARGES 2015	14	19	4	6	9	0	0	24	0	0	481	100,00%	739 248	

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					
	601 011	Eau	535,00	516,42	500,00	547,93	570,00
	602 011	Consommation Electrique	3 296,00	3 714,37	3 830,00	2 899,41	2 980,00
	605 030	Matériel de sécurité		232,87			300,00
	606 020	Fournitures électriques	2 000,00	2 295,22	2 000,00		
	606 024	Fournitures serrurerie				288,00	
	606 031	Petites Fournitures diverses	300,00	884,40	300,00	96,00	500,00
	606 041	Clefs					
	606 043	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	1 670,00
	614 119	Contrat de Maintenance (DALKIA)	7 600,00	7 573,00	7 600,00	7 715,43	7 950,00
	614 120	Contrat éclairage de sécurité (BOUVIER)	46,00	45,92	50,00	36,42	40,00
	614 123	Contrat Forfait Surveillance	440 600,00	481 632,31	440 600,00	512 319,40	465 000,00
	614 199	Ligne Tasal (Pompier)	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
	615 041	Petites réparations électriques	600,00			572,04	600,00
	615 045	Remplacement réglettes					
	615 049	Divers électricité	1 450,00		1 150,00		
	615 062	Peinture					
	615 064	Carrelage/sol					
	615 067	Serrurerie					
	615 071	Travaux interphonies	500,00	1 849,20		356,40	400,00
	615 073	Portes automatiques				3 734,40	
	615 075	Freins de portes				148,80	200,00
	615 081	Antenne		2 363,57			
	615 084	Réseau câblé					
	615 085	Vidéo surveillance				2 138,40	500,00
	615 119	Divers ventilation/climatisation				1 302,78	
	615 191	Travaux pose sécurité					
	615 197	Éclairage sécurité				102,49	
	615 198	Alarmes					
	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	2 350,00
	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	Honoraires mandataire sécurité	15 000,00	22 939,75	15 000,00	23 253,13	23 950,00
	625 060	Téléphone		626,26	650,00	583,66	600,00
	625 080	Contrat Entretien Talkie-Walkie		2 636,40			
	634 500	Redevance Talkie-Walkie	434,00	421,00	450,00	424,00	440,00
	641 700	Sécurité (Salaires ASL)	115 000,00	116 465,81	115 000,00	102 051,41	105 120,00
	642 000	Charges Sociales (sur Salaires ASL)	95 000,00	100 629,56	95 000,00	1 89 599,60	90 000,00
	644 100	Médecine du travail	575,00	456,00	470,00	465,60	480,00
	644 500	Tenues du personnel	1 500,00	2 739,60	1 500,00	2 137,80	2 200,00
	644 700	Formation	900,00	1 013,07	900,00	832,24	850,00
	644 900	Divers		-3 105,36		-13 080,51	
	791 100	Indemnités sécurité sociale					
		Total avant imputations	724 210,00	773 742,65	713 560,00	767 509,02	730 380,00
	650 202	Quote-part Compteurs Electriques					
	650 202	Quote-part S/Station A.B.C.D.E.F.GH.					
	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	730 380,00

1. AFFECTATION DU NOMBRE DE POINTS

D. Le document « ALARMES SOCOPAR 2018 » présente le nombre de points affectés à chaque équipement et à chaque groupe de propriétaires. Le total est reporté dans la page 1 du drap de bain dans la colonne gestion commune SOCOPAR.

C. La grille N° 55 présente les points affectés aux immeubles d'habitations par type d'équipement. Le total est reporté dans la page 1 du drap de bain.

2. REPARTITION DES FACTURES

B. Le document « Réel 2018/ Budget 2018 » présente l'imputation dans chacune des grilles de l'ensemble des factures prises en compte dans le drap de bain. La somme est reportée dans la page 2 du drap de bain. (Exemple grille N° 55 et N° 6)

3. CALCUL DES CHARGES PAR VOLUME

A 1. La page 1 du drap de bain présente les points par type de charges et par immeuble.

A 2. La page 2 du drap de bain présente le détail des charges affectées à chaque immeuble.

A 3. La page 3 du drap de bain présente le détail des groupements de lots au sein de la gestion commune SOCOPAR ainsi que les points et les charges afférentes.

02/722 - REEL 2018 / BUDGET 2019

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	8 840,00
	615 193	Détection incendie	500,00		500,00		
		Total avant imputations	9 000,00	8 423,10	9 000,00	8 581,48	8 840,00
	650 202	Quote-part Passage Horloge Nord	-64,00	-59,53	-64,00	-60,60	-62,00
		Total	8 936,00	8 363,57	8 936,00	8 520,88	8 778,00

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.

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

Total reporté dans la page 2.

Grille N° 6 – FACTURES. Liste des factures « détection incendie ».

Total reporté dans la page 2.

A 1

DRAP DE BAIN

Grille	Code	Designation	Points	Charges
55	ALARMES	ALARMES AU 1/01/2015	481	739 248

A 2

CHARGES réparties par catégories et types (lignes) en fonction du nombre de points de la page 1.

Grille	Code	Designation	Points	Charges
55	ALARMES	ALARMES AU 1/01/2015	481	739 248

A 3

DÉTAILS GESTION COMMUNE POINTS et CHARGES par type (colonnes).

Grille	Code	Designation	Points	Charges
55	ALARMES	ALARMES AU 1/01/2015	481	739 248

DRAP DE BAIN

Page 1 : POINTS affectés par catégories de charges (lignes) à chaque immeuble (colonnes).

Page 2 : CHARGES réparties par catégories et types (lignes) en fonction du nombre de points de la page 1.

Page 3 : POINTS et CHARGES. Détails GESTION COMMUNE

Grilles spécifiques SOCOPAR par lot ou groupements de lots (lignes). POINTS et CHARGES par type (colonnes).

INDEX DES IRREGULARITES

N°	IRREGULARITE	MOTIF	PAGE
1	LA COMPTABILITE ANALYTIQUE N'EST PAS DIFFUSEE AUX MEMBRES DE L'ASL	Rétention 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 BENEFICIAIRES 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 relie 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 :

- UTILITE : Critère technique : nombre de têtes, alarmes, sprinklers, etc. CRUH, art. 37.4
- SURFACE : Mètres carrés (m2) construits. CRUH, art. 37.5
- 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.

Grille	Immeubles de la 2 ^{ème} tranche					Commerces : tranches 2, 3A et 3B					3A	Immeubles de la 3 ^{ème} tranche B								Total	Res Service	Chauffage Commun	TOTALUX
	Brantôme Lot 5107	St Martin Lot 5109	St Lazare Lot 5104	HLM Renaissance Lot 5105	HLM Renaissance Lot 5106	GC SOCOPAR	Gal30.70	Pass Hor/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				
3 Sprinklers	8	6		1	2	7 046	86	21													45		7 215
4 G Electrogène						696				110	16	27	16	11	16	27	21	11		85			1 034
55 Alarmes	6	4	4	16		327				58	5	7	6	4	4	5	5	5	5	5			461
6 Détec incendie						131		2		82										18			283
7 Téléphone	112	36	84	105	105	439				112	42	63	49	35	28	56	70	28	14				1 398
8 R.I.A.						36	2	1															39
9 Murs sol	7 379	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.	7 379	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
12 29/29 Transfo						55 835				7 521													63 356
13 27/2/11 Transfo	7 379	2 572	4 747			0																	14 698
14 Cour Inacc.				7 373		0																	7 373
15 Caniv. Tech.						55 835																	55 835
16 Brt Eaux	7 379			7 373		0																	14 752
18 Antenne	7 379	2 572	4 747	7 373	7 673	0					1 939	4 006	2 650	1 802	1 529	2 634	3 088	1 615	310				49 317
19 Hall StMartin		20				66															14		100
20 Réseau EU EP	2	1	1	2	2	80				6	1	1	1	1	0	1	1	0	0				100
21 Egoût Beauv.					7 673	6 971																	14 644
22 Egoût Imp Beauv.	7 379			7 373		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				6	1	1	1	1	0	1	1	0	0				100
25 Jard.Cascade						0				7 521													7 521
26 27/50 Transfo						9 730				7 521													17 251
28 Compacteur						16 213				2 482													18 695
29 Chauff Comm. 3TB						0					26 817	50 025	34 831	16 419	15 574	32 906	69 260			0			245 832
30 S/S ABC						0					1 939	4 006	2 650										8 595
31 S/S DEF						0								1 802	1 529	2 634							5 965
32 S/S GH						0											3 088	1 615	310				5 013
33 Eau 21/2/18						0					1 939	4 006	2 650										8 595
36 Cour Matem.	16					0					34	20	14	15	16	22							137
37 Transfo Imm. 3B						0					1 939	4 006	2 650	1 802	1 529	2 634	3 088	1 615	310				19 573
38 Eau 21/2/19						0								1 802	1 529	2 634							5 965
39 Pass Hor/Nord						33															67		100
40 Détec. CO						30																	30
41 Transfo SGr 3B						7 200																	7 200
42 Video Imm.						0					1 939	4 006	2 650	1 802									10 397
43 Eau Bât. GH						0																	5 013
44 Gnl Tech. 30.70						18 253						2 003	1 325	901	765	1 317							29 577
45 Sacs Poubelle	7 379	2 572	4 747								1 939	4 006	2 650	1 802	1 529	2 634							29 258
46 Alarme S/S 3B											1 939	4 006	2 650	1 802	1 529	2 634							19 573
47 Gestion cpteurs élect.						130		1	1	1													136
48 Ravalement	180	65	100	143	171					208	105	72	56	20	15	53	39	31					1 258

Exemple de points :
1 tête de détection incendie = 1 point

Exemple spécifique : %

Exemple de surfaces (m2) :

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).
- 2 « volumes » indivis en HLM
- 1 immeuble de bureaux
- 3 immeubles publics ERP indépendants (Règlement de sécurité ERP, art. GN3), associés non membres de l'ASL. (CRUH, art. 9.2 et 36.1).

2^{ème} tranche de construction

- 5104 Saint-Lazare
- 5105 HLM Nord
- 5106 HLM Sud
- 5107 Brantôme Nord et Sud
- 5108 SOCOPAR 2 (groupé)
- 5109 Saint-Martin

3^{ème} tranche A

- 5122 SOCOPAR 3A (groupé)
- 5123 PREIM EURO 2 (Immeuble de bureaux)
- 5129 ? Absent du drap de bain

3^{ème} tranche B

- 5138 SOCOPAR 3B (groupé)
- 5144 Bâtiment A
- 5139 Bâtiment B
- 5145 Bâtiment C
- 5146 Bâtiment D
- 5140 Bâtiment E
- 5141 Bâtiment F
- 5143 Bâtiments GH (ci-dessus 5153)
- 5142 ? Absent du drap de bain
- 5147 ? Absent du drap de bain

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.

N° 4 – NOMBRE DE VOLUMES BENEFICIAIRES DES SERVICES DE L'ASL
 Le « drap de bain » répartit les charges entre les « lots de volumes » utilisateurs des services.
 ➤ Les trois SOCOPAR sont regroupées. Mais le Passage de l'Horloge Nord (SOCOPAR 2) et de la Cascade (SOCOPAR 3A) font l'objet d'une colonne dédiée.
 ➤ Le volume des bâtiments G et H, et de la résidence service est détaillé en 4 colonnes.
 ➤ Les trois bâtiments publics sont absents. Ils ne paient donc pas de charges.

Grille	St Martin Lot 5108	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	Chauffage Commun	TOTAL
3 Sprinklers	8	6		1	2																		7 215
4 G.Électrosonne																							1 034
55 Alarmes	6	4	4	16						110	16	27	16	11	16	27	21	11	85			45	461
6 Détect incendie										58	5	7	6	4	4	5	5	5	18				283
7 R.I.A.			84	105	105					82									14				1 394
8 R.I.A.										112	42	63	49	35	28	56	70	28					39
9 R.I.A.										7 521			2 650	1 802									112 673
10 Local Gec																							112 673
11 29/29 Transfo																							63 356
12 27/2/11 Transfo																							14 698
13 Cour Inaccet																							7 373
14 Cour Inaccet																							55 835
15 Caniv. Tech.																							14 752
16 Btt Eaux																							49 317
18 Antenne																							100
19 Hall StMartin																							100
20 Réseau EU EP																							14 644
21 Egoût Beaub.																							21 723
22 Egoût Imp Beaub.																							1 489 789
23 Rues																							100
24 Air Comprimé																							7 521
25 Jard.Cascade																							17 251
26 27.50 Transfo																							18 695
27 Compacteur																							245 832
28 Chauff Comm. 3 B																							8 595
29 S/S ABC																							5 965
30 S/S DEF																							5 013
31 S/S GH																							8 595
32 Eau 21/2/18																							137
33 Cour Matern.																							19 573
34 Transfo Imm. 31																							5 965
35 Eau 21/2/19																							100
36 Pass Hor.Nord																							30
37 Détect. CO																							7 200
38 Transfo SGr 3 B																							10 397
39 Vidéo Imm.																							5 013
40 Eau Bât. GH																							29 577
41 Gal. Tech. 30/70																							29 258
42 Sacs Poubelle																							19 573
43 Alarme S/3B																							136
44 Gestion cteurs élect.																							1 258
45 Ravalement																							

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.

N° 7 – ABSENCE DE MISE A JOUR DU NOMBRE TOTAL D'ALARMES ET DE TETES DE DETECTION INCENDIE
 L'« ETAT » soit le nombre des alarmes et des têtes de détection incendie doit être tenu à jour annuellement. Ce qui n'est pas fait.
 La mise à jour annuelle n'est pas faite pour les alarmes et les têtes de détection incendie alors qu'elle est faite seulement pour le système d'extinction à eau (grille N°3 SPRINKLER).
 Mise à jour réglementaire décrite par les articles suivants :
 - ASL, CRUH 2, art. 37.4, 37.5 et 37.6
 - SOCOPAR 2, 3A, art. 46 et 3B, art. 48 (Règlements de copropriété).

N° 8 – CRITERES POUR LA JUSTIFICATION DES CHARGES
 Les charges sont réparties selon les Cahiers des Règles d'Usage, d'Habitation et de Construction (CRUH). A chaque grille correspond un article du règlement. Une décision d'assemblée générale de l'ASL peut aussi définir de nouveaux critères.
 ➤ LOISELET DAIGREMONT refuse de décrire la manière dont il applique le CRUH. Par exemple, de confirmer que la grille 6 concerne bien la « détection incendie » décrite à l'art 37.4.1 d) ou que la grille 48 « ravalement » correspond à tel ou tel article du CRUH.

N° 9 – ABSENCE DE LA VILLE DE PARIS et des HOPITAUX DE SAINT-MAURICE - Volumes 5129, 5142 et 5147 (?)
 Les charges de l'ancienne école et de la crèche devraient être facturées à leurs propriétaires. Ce qui n'est pas le cas dans ce tableau. Elles sont donc réparties entre l'ensemble des immeubles et propriétaires représentés ici.
 La Ville de Paris ne fait pas partie de l'ASL (CRUH, art. 43). Elle n'est pas soumise au CRUH (art.36.1). Cependant, les règlements de l'ASL, à l'article 9.2 du CRUH 2, assurent à la VILLE DE PARIS la possibilité de « dispositions particulières » pour la jouissance de ses constructions. Ainsi, l'article 25.8 du CRUH 3B précise bien que « le propriétaire de l'école maternelle contribuera (...) aux charges (...) des alarmes de fonctionnement et de détection incendie (...) au prorata du nombre de points d'alarmes et détecteurs d'incendie installés dans cette école. »
 ➤ Le contrat qui lie la VILLE DE PARIS aux HOPITAUX DE SAINT-MAURICE pour le centre médico-psychologique (CMP) précise que ces derniers se substituent au propriétaire pour ses droits et ses obligations.

DRAP DE BAIN – PAGE 2

CHARGES – Répartition financière des charges pour chaque immeuble par type de charges au prorata de ses points attribués en page 1.

Les factures sont réparties dans une cinquantaine de grilles de charges différentes. Chaque grille correspond à un article du CRUH ou éventuellement à une décision de l'assemblée générale de l'ASL.

Chiffres de la GESTION COMMUNE SOCOPAR en provenance de la page 3 du drap de bain.

Le « drap de bain » permet de calculer le coût du « point » des grilles ASL. C'est un outil de suivi.

Nom de la grille	Référence	Total / points	Coût unitaire du point
- Sprinkler (grille 3)	CRUH 2, art. 37.4.1 a)	33 411 € / 7 215 =	4.63 €
- Alarmes (grille 55)	CRUH 2, art. 37.4.1 c)	767 509 € / 461 =	1 664.88 €
- Détection incendie (grille 6)	CRUH 2, art. 37.4.1 d)	8 581 € / 28 =	30.32 €

Grille	7/8 Bernard de Clair 3	184, St Martin 5	15 rue St Lazare 1	HLM 1,2,3,4 2	Remaissance 2	GC SOCOPAR 20	Gal.30	Pass.Horl.N.	Cascade	Alarmes	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	Rés.Service 15	Restau Service 15	Commune	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	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	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	6 659,51	8 324,39	8 324,39	8 324,39	8 324,39	0,00	0,00	0,00	767 509,02	
6	8 581,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 488,51	0,00	60,65	2 486,51	0,00	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	0,00	
8	6 114,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 644,33	313,59	156,79	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	6 114,91	
9	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	0,00	
11	8 758,60	573,60	199,93	369,01	573,14	596,46	4 340,32	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	34 601,46	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	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	
14	2 528,42	0,00	0,00	0,00	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	2 528,42	
15	1 275,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	1 275,62	
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	0,00	0,00	
18	1 334,59	199,69	69,60	128,46	199,52	207,64	0,00	0,00	0,00	0,00	52,47	108,41	71,71	48,76	41,38	71,28	83,57	43,70	8,39	0,00	0,00	0,00	1 334,59	
19	3 799,34	0,00	759,87	0,00	0,00	0,00	2 507,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	531,91	0,00	3 799,34	
20	126 447,03	2 693,32	935,71	1 732,32	2 693,32	2 794,48	101 157,62	0,00	0,00	7 308,64	708,10	1 454,14	961,00	657,52	556,37	961,00	1 125,38	594,30	113,80	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	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
23	122 876,62	1 825,84	636,41	1 174,59	1 824,36	1 898,59	105 711,13	0,00	0,00	4 962,61	479,78	991,24	655,71	445,88	378,33	651,75	764,09	399,61	76,71	0,00	0,00	0,00	122 876,62	
24	23 513,75	500,84	174,00	322,14	500,84	519,65	18 811,00	0,00	0,00	1 359,09	131,68	270,41	178,70	122,27	103,46	178,70	209,27	110,51	21,16	0,00	0,00	0,00	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	5 671,85	0,00	0,00	4 384,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	144 645,60	0,00	0,00	22 143,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	24 527,46	45 754,05	31 857,26	15 017,21	14 244,35	30 096,61	63 346,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	224 843,76
30	56 646,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 779,26	26 402,11	17 465,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56 646,57	
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	12 730,34	10 801,71	18 608,05	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	24 383,11	12 752,18	2 447,79	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
36	1 035,16	120,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	256,90	151,12	105,78	113,34	120,89	166,23	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	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
39	10 961,79	314,69	0,00	0,00	0,00	0,00	3 759,58	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	7 516,90	0,00	11 276,48	
40	4 763,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 763,15	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	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	21 683,91	
42	925,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	172,55	356,48	235,82	160,35	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	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	9 763,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1 071,41	708,74	481,95	409,20	704,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2 681,46	0,00	15 820,79	
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	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	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	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	-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	-1 026,53	
	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	0,00	
S/Total	1 770 780,98	15 940,51	9 462,82	10 386,03	34 962,29	6 026,08																		

Grille	7/8 Bernard de Clai. 3	184, St Martin 5	15 rue St Lazare 1	HLM 1,2,3,4 2	Renaissance 2	GC SOCO PAR 20	Gal.30.70	Pass.Horiz.N.	Cascade	Alarmes	4, rue Branlème 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	Rés.Service 15	Restau.Service 15	Communa	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	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	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	0,00	96 562,96	8 324,39	11 654,15	9 989,27	6 659,51	6 659,51	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	0,00	60,85	0,00	2 486,51	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	0,00	
8	6 114,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	156,79	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	6 114,91
9	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	0,00	
11	8 758,60	0,00	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	0,00	0,00	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	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	
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	0,00	
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	0,00	
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	0,00	0,00	
18	1 334,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,47	108,41	71,71	48,76	41,38	71,28	83,57	43,70	8,39	0,00	0,00	0,00	0,00	1 334,59
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	0,00	
20	126 447,03	0,00	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	657,52	556,37	961,00	1 125,38	594,30	113,80	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	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	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	0,00	4 962,61	479,78	991,24	655,71	445,88	378,33	651,75	764,09	399,61	76,71	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	0,00	1 359,09	131,68	270,41	178,70	122,27	103,46	178,70	209,27	110,51	21,16	0,00	0,00	0,00	23 513,75
25	8 394,82	0,00	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	
26	10 056,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 384,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
28	166 788,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 143,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
291	224 843,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24 527,46	12 779,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
30	56 646,57	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	
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	0,00	
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	0,00	
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	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	0,00	
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	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	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	0,00	
40	4 763,15	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	
41	21 683,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	
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	0,00	
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	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	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	0,00	0,00	0,00	0,00	
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	0,00	
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	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
48	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	0,00	
999	-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	0,00	
	-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	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	0,00	0,00	
S/Total	1 770 780,98	2 111,02	1 235,17	1 375,43	4 830,09	798,04	1 061 975,52	0,00	0,00	0,00	155 235,04	47 930,58	89 100,06	62 782,45	36 805,11	33 781,32	60 542,38	98 932,46	22 578,13	13 401,54	10 938,66	0,00	0,00	1 770 780,98
	234 506,21	18 051,53	10 715,99	11 761,46	39 592,38	6 824,12	59 972,6%	0,00000%	0,00000%	0,00	8,76647%	2,70675%	5,03168%	3,54547%	2,07847%	1,90771%	3,41896%	5,58694%	1,27504%	0,75682%	0,61773%	0,00	0,00	234 506,21
Total	2 005 287,19	18 051,53																						

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	Alarmes	Sprinklers	Detec. Inc.	R.I.A.	Detec. CO	cpteurs elect.	Grilles ASL	Totaux	
Drap de bain TTC 2018									
	544 415,29	32 629,08	5 488,51	5 644,53	4 763,15	0,00	181 517,33		
1 Charges Générales	67	41	7	0,00	0,00	0,00	293 669,76	G 26 5 671,85	
2 Spéciales SOCOPAR 2	0,00	0,00	0,00	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	0,00	G 41 21 683,91	
4 Spéciales SOCOPAR 3B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	G 44 9 763,56	
5 Rampes Parkings	28	381	4	0,00	4	635,09	51 027,87	G 999 140 638,43	
6 A (Esc./Asc. 1,2,5,6)	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 329,76	total G1 181 517,33	
7 B (Esc./Asc. 4,3)	1	1 664,88	0,00	0,00	0,00	0,00	1 664,88	G 9 0,00	
8 C (Esc./Asc. 7,8)	2	3 329,76	0,00	0,00	0,00	0,00	3 329,76	G 11 4 340,32	
9 D (Asc. 6)	1	1 664,88	0,00	0,00	0,00	0,00	1 664,88	G 12 34 601,46	
10 Parking 22.10	28	46 616,60	1269	12 173,38	15	454,85	60 832,55	G 15 1 275,62	
11 Parking 24.80	31	51 611,24	1106	10 609,74	14	424,53	63 915,68	total G23 40 217,39	
12 Parking 27.50	10	16 648,79	330	3 165,66	2	60,65	20 510,17	G 20 101 157,62	
114 A/Monte-Charges 3	1	1 664,88	0,00	0,00	0,00	0,00	1 664,88	G 21 0,00	
15 B/Monte-Charges 1	1	1 664,88	0,00	0,00	0,00	0,00	1 664,88	G 22 0,00	
16 Monte-Charges 2 & 4	1	1 664,88	0,00	0,00	0,00	0,00	1 664,88	G 24 18 811,00	
17 Passage Horloge Sud	5	8 324,39	151	1 448,53	8	242,59	10 329,09	total G24 119 968,62	
18 Equip. Commerces	39,5	65 762,70	209	2 004,91	17	515,50	69 545,37		
119 Eau Glacée (part. fixe)	24	39 957,09	23	220,64	6	181,94	40 359,66		
211 Air Hygiénique	7	11 654,15	15	143,89	4	121,29	11 919,34		
22 ASL – Gr. Electrogène	14	23 308,30	21	201,45	6	181,94	38 797,43		
23 ASL – Chgs techniques	0,00	0,00	0,00	0,00	6	181,94	40 399,33		
24 ASL – Réseau E.U. /E.P.	8	13 319,03	0,00	0,00	0,00	0,00	119 968,62		
25 ASL – Hall St Martin	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 507,56		
26 ASL – Charges rues	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105 711,13		
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	146 371,13	
32 Asc. 9	1	1 664,88	0,00	0,00	0,00	0,00	1 664,88		
335 Eau glacée f. variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1	0,00		
34 Ch. Galerie St Martin	2	3 329,76	12	115,11	4	121,29	4 193,34		
35 Ch. Cercle de la forme	1	1 664,88	0,00	2	60,65	0,00	1 725,53		
36 Ch. Caves Niveau 28.00	10	16 648,79	19	182,26	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	0,00	0,00	0,00	0,00	106	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	24 973,18	0,00	0,00	0,00		
42 Ch. RIA lots 20168...39329	0,00	0,00	0,00	20	3 135,85	0,00	3 135,85		
43 Ch. détec. incendie lots 20168...39329	58	1 758,75	181	5 488,51	36	5 644,53	1 758,75		
Totaux	327	544 415,29	7 046	32 629,08	181	5 488,51	36	5 644,53	30
Rappel Tableau 1	327	7 046	181	36	30	130	1 202 613,94	1 202 613,94	

La quote-part SOCOPAR des charges ASL des grilles N° 26, 39, 41, 44 et 999 constituent les charges générales de la GESTION COMMUNE SOCOPAR, soit la grille N° 1 (G1) SOCOPAR.

Grilles spécifiques numérotées 1 à 43 de la « GESTION COMMUNE SOCOPAR » pour la répartition des charges en provenance de l'ASL par groupement 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

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

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
c)

c) - Les charges relatives au réseau et au pupitre central des alarmes de fonctionnement visées en 29.2.6 ci-dessus sont réparties entre les divers propriétaires de volumes au prorata du nombre de points d'alarme installés dans chaque volume

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	570,00
	602 011	Consommation Electrique	3 296,00	3 714,37	3 830,00	2 899,41	2 990,00
	605 030	Matériel de sécurité		232,87			300,00
	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	500,00
	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	1 670,00
	614 119	Contrat de Maintenance (DALKIA)	7 600,00	7 573,00	7 600,00	7 715,43	7 950,00
	614 120	Contrat éclairage de sécurité (BOUVIER)	46,00	45,92	50,00	36,42	40,00
	614 123	Contrat Forfait Surveillance	440 600,00	481 632,31	440 600,00	512 319,40	465 000,00
	614 199	Ligne Tasal (Pompier)	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
	615 041	Petites réparations électriques	600,00			572,04	600,00
	615 045	Remplacement réglettes					
	615 049	Divers électricité	1 450,00		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	400,00
	615 073	Portes automatiques				3 734,40	
	615 075	Freins de portes				148,80	200,00
	615 081	Antenne		2 363,57			
	615 084	Réseau câblé					
	615 085	Vidéo surveillance				2 138,40	500,00
	615 119	Divers ventilation/climatisation				1 302,78	
	615 191	Travaux poste sécurité					
	615 197	Eclairage sécurité				102,49	
	615 198	Alarmes					
	615 199	Travaux divers sécurité	1 000,00		1 000,00		
	615 201	Travaux installation cuisine					
	615 202	Electro-ménager				550,50	
	615 248	Réparation matériel divers				1 074,00	
	623 160	Honoraires d'étude	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	Honoraires mandataire sécurité	15 000,00	22 939,75	15 000,00	23 253,13	23 950,00
	625 060	Téléphone	626,00	626,26	650,00	583,66	600,00
	625 080	Contrat Entretien Talkie-Walkie		2 636,40			
	634 500	Redevance Talkie-Walkie	434,00	421,00	450,00	424,00	440,00
	641 700	Sécurité (Salaires ASL)	115 000,00	116 465,81	115 000,00	102 051,41	105 120,00
	642 000	Charges Sociales (sur Salaires ASL)	95 000,00	100 629,56	95 000,00	89 593,60	90 000,00
	644 102	Médecine du travail	575,00	456,00	470,00	465,60	480,00
	644 500	Tenues du personnel	1 500,00	2 739,60	1 500,00	2 137,80	2 200,00
	644 700	Formation	900,00	1 013,07	900,00	832,24	850,00
	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	730 380,00
	650 202	Quote-part Compteurs Électriques					
	650 202	Quote-part S/Station A.B.C.D.E.F.GH.					
	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	730 380,00

< 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.

02/722 - REEL 2018 / BUDGET 2019

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	8 840,00
	615 193	Détection incendie	500,00		500,00		
		Total avant imputations	9 000,00	8 423,10	9 000,00	8 581,48	8 840,00
	650 202	Quote-part Passage Horloge Nord	-64,00	-59,53	-64,00	-60,65	-62,00
		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 €

TOTAL à transférer :
753 702,00 €
98 % de la grille N° 5
36% du budget de l'ASL.

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.

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

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.

Grille actuelle	Sky Domes	Armoire élec SG	ECS	Colonne Chauffage	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logements	Vide ordures	Caméras	TOTAL	Répartition		Nombre de logements	Coût par logement
												%	€ TTC		
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%	74 828		
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		Nombre de logements	Coût par logement
												%	€ TTC		
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			3			16	3,47%	25 657	158	162
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1			1			2			5	1,08%	8 018	28	286
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1			1			4			7	1,52%	11 225	50	225
BAT C - 156 rue St Martin	1	1			1			3			5	1,30%	9 621	35	275
BAT D - 160 rue St Martin	1	1			1			1			4	0,87%	6 414	23	279
BAT E - 164 rue St Martin	1	1			1			1			4	0,87%	6 414	21	305
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1			2			5	1,08%	8 018	40	200
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1			2			5	1,08%	8 018	69	349
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1			2			5	1,08%	8 018		
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux		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 » ATTRIBUES 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.**

N° 25 – CAMERA

Le tableau ne correspond pas à la réalité sur le terrain.

- 50 rue Rambuteau : caméra débranchée selon décision de l'AG 4 mai 2010.
- 9 Brantôme : caméra débranchée selon décision de l'AG 18 juin 2010.
- **SOCOPAR.** Aucune caméra installée dans les parkings et les galeries communes n'est détaillée ici. L'AG du 17.12.1980 a défini que les entrées et sorties de parkings = 10 points par caméra. Les caméras installées dans la galerie du niveau NGF 30.70 sont-elles bien comptabilisées ?

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		Nombre de logements	Coût par logement
												%	€ TTC		
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	7	1,22%	9 031	21	430
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1	2	2	2	1	10	10	1,75%	12 901	40	323
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1	2	2	2	1	10	10	1,75%	12 901	69	449
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1	1	1	2	1	8	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		Nombre de logements	Coût par logement
												%	€ TTC		
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			3			16	3,47%	25 657	158	162
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1			1			2			5	1,08%	8 018	28	286
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1			1			4			7	1,52%	11 225	50	225
BAT C - 156 rue St Martin	1	1			1			3			6	1,30%	9 621	35	275
BAT D - 160 rue St Martin	1	1			1			1			4	0,87%	6 414	23	279
BAT E - 164 rue St Martin	1	1			1			1			4	0,87%	6 414	21	305
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1			2			5	1,08%	8 018	40	200
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1			2			5	1,08%	8 018	69	349
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1			2			5	1,08%	8 018		
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux		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° 26 – BENEFICIAIRES DES SERVICES ABSENTS

VILLE DE PARIS

- 3 immeubles publics, associé à l'ASL, bénéficient 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 ?

N° 27 – TRANSFERT DE CHARGES

Une suppression négociée de 112 points des HABITATIONS (en vert) déplace les charges vers les SOCOPAR.

1 point = 739 248 € / 573 = 1290 €

« HABITATIONS »

- Baisse des charges de **50%** sans modifications des services.
- Grille actuelle : 242 546 €
- Nouvelle grille : 121 872 €
- «Négociation» : - 126 674 €

- 72 % pour 50 Rambuteau et 156 Saint-Martin

« SOCOPAR »

- Augmentation des charges de 24 % sans modification des services.
- 1 point = 739 248 € / 461 = 1604 €

« Négociation » : + 126 674 €

- « Bureaux » : + 18 179 €
- « Commerces » : + 102 495 €
- + 11 % LEROY MERLIN
- + 23 % Caves Niveau 28

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.

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 Equipement SSI	- 19	- 14			- 1	- 10	
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	327
GRAND TOTAL							

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 »** dont le Système de sécurité incendie « SSI » pour les SPRINKLER, les GROUPE ELECTROGENES et le RIA. Bases : rapport GIFFARD du 30 novembre 2015. « Installations techniques identifiées dans le poste central de sécurité ».

DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARMES TECHNIQUES	DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARMES TECHNIQUES
GRILLE 1 - CHARGES GÉNÉRALES	67	GRILLE 17 - PASSAGE HORLOGE SUD	5
ESCALIERS	9	PORTE PASSAGE SUD OUVERTE	1
DÉFAUT ESCALIERS 1-2-3-4-5-6-7-8	2	PASSAGE HORLOGE SUD DÉFAUT	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE ESCALIERS	2	DÉTECTIONS D'INCENDIE	1
ÉCLAIRAGE TOUS NIVEAUX	2	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 3TA	2		
DÉFAUT DÉPARTS ARMOIRES 2480 3 T. A & B	2	GRILLE 18 - COMMERCES	39,5
DÉFAUT DÉPARTS ARMOIRES 2210 3 T. A & B	2	VMC COMMERCES	
		VMC COMMERCES BATIMENT A DÉFAUT	1
NIVEAU 2800	1	VMC COMMERCES BATIMENT B DÉFAUT	1
SOUFFLAGE S1	1	VMC COMMERCES BATIMENT C DÉFAUT	1
EXTRACTION E1	1	VMC COMMERCES BATIMENT D DÉFAUT	1
		VMC COMMERCES BATIMENT E DÉFAUT	1
DÉTECTIONS D'INCENDIE		VMC COMMERCES BATIMENT F DÉFAUT	1
LOCAL N.S. 3t.B	1	VMC COMMERCES BATIMENT G DÉFAUT	1
ZONE 57 NORMAL SECOURS 3B (Côté Synoptique)	1	DÉFAUT VMC COMMERCES CAGE 2	1
		DÉFAUT VMC COMMERCES CAGE 3	1
NIVEAU 3070 3TA	1	VMC COMMERCES NORD DÉFAUT	1
ZONE 8 GALERIE BEAUBOURG	1	VMC COMMERCES SUD DÉFAUT	1
		VMC COMMERCES DÉFAUT	1
DÉTECTIONS CO		EXTRACTION SANITAIRE COMMERCES DÉFAUT	1
NIVEAU 2800 ZONE 2A	1		
		DÉTECTIONS D'INCENDIE	
POSTE SATELLITE N° 2 (2750)	1	ZONE 3 PORTE B	1
MANQUE U TABLEAU B.T COMMERCES	1	ZONE 16 COULOIR RÉSERVES (Automatique)	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU B.T COMMERCES	1	ZONE 21 AIRE DE LIVRAISON NIVEAU 2800	1
PROTECTION TRANSFO ALARME	1	ZONE 17 CIRCULATION RÉSERVES (C. MANUELLES)	1
PROTECTION TRANSFO DÉCLENCHEMENT	1		
DÉFAUT CHARGEUR SOURCE AUXILIAIRE	1	CAMÉRAS PARKINGS	
DÉFAUT VENTILATION	1	AIRE DE LIVRAISON NIVEAU 2800	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU B.T BUREAUX	1	AIRE DE LIVRAISON NIVEAU 3450	1
ARMOIRE ÉLECTRIQUE DÉFAUT	1	TUNEL ACCES NIVEAU 3450	1
		PASSAGE DU MAURE ENTRÉE *	10
POSTE SATELLITE N° 3 (3070)	1		
DÉFAUT T.G.B.T. COMMERCES	1	DÉSENFUMAGE COMMERCE	
DÉFAUT T.G.B.T. SEVICE GÉNÉRAUX	1	DÉSENFUMAGE OP/3 NIVEAU 24.80 DÉFAUT (30.70 3B)	0,5
PROTECTION TRANSFO ALARME	1	DÉSENFUMAGE C/4 NIVEAU 2800	1
PROTECTION TRANSFO ALARME	1		
PROTECTION TRANSFO DÉCLENCHEMENT	1	ÉCLAIRAGE APPOINTS-RÉDUITS	
PROTECTION TRANSFO DÉCLENCHEMENT	1	NIVEAU 2800 FILE H	1
ARMOIRE ÉLECTRIQUE DÉFAUT	1		
DÉTECTION INCENDIE ZONE 58 POSTE SATELLITE N° 3	1	DÉSENFUMAGE COMMERCES	
		DÉSENFUMAGE Q/12 NIVEAU 3070 3TA	1
POSTE LIVRAISON HT-MT (2800)	1	DÉSENFUMAGE DF/13 NIVEAU 3070 (3TB)	1
DÉTECTION INCENDIE ZONE 18 POSTE HT/MT	1	DÉSENFUMAGE COMMERCES NIVEAU 3550 DÉFAUT	1
PROTECTION TR 1	1	DÉSENFUMAGE COMMERCES NIVEAU 3070 DÉFAUT	1
PROTECTION TR 3	1		
PROTECTION TR 4	1	ÉCLAIRAGE GALERIE COMMERCES	
PROTECTION TR 5	1	ÉCLAIRAGE COMMERCES FILE R/11 DÉFAUT	1
ARMOIRE ÉLECTRIQUE DÉFAUT	1	ÉCLAIRAGE COMMERCES FILE D/9 DÉFAUT	1
DÉFAUT VENTILATION	1	AIRE DE LIVRAISON DÉFAUT 3450	1
DÉFAUT CHARGEUR SOURCE AUXILIAIRE	1		
POSTE 3 INTER MT BUREAU OUVERT	1	GRILLE 19 - EAU GLACÉE	24
POSTE 3 INTER MT ST. MARTIN OUVERT	1	AÉRORÉFRÉGÉRANT	
POSTE 1 INTER MT ST. MARTIN OUVERT	1	DÉFAUT ÉLECTRIQUE	
		DÉFAUT TOUR 1	1
TABLEAU BT POSTE LIVRAISON 2800	1	DÉFAUT TOUR 2	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU 1 COMMERCES	1	DÉFAUT TOUR 3	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU 2 SERVICES GÉNÉRAUX	1	DÉFAUT POMPE CONDENSEUR 1	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU 3 SATELLITE	1	DÉFAUT POMPE CONDENSEUR 2	1
PROTECTION TR 6 SATELLITE N° & TRAIT. AIR	2	DÉFAUT POMPE CONDENSEUR 3	1
		DÉFAUT POMPE CONDENSEUR 4	1
TABLEAU SECOURS		MANQUE D'EAU 4 TOURS	1
DÉFAUT ÉLECTRIQUE TABLEAU BT SECOURS 1	1	DÉFAUT TRAITEMENT ALGICIDE	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	ALARMES TECHNIQUES	DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARMES TECHNIQUES
NAPPE-PHRÉATIQUE		DÉFAUT GROUPE 3	1
NIVEAU 2210	1	DÉFAUT POMPE ÉVAPORATEUR 1	1
		DÉFAUT POMPE ÉVAPORATEUR 2	1
ÉCLAIRAGE GALERIE SECOURS 3070		DÉFAUT POMPE ÉVAPORATEUR 3	1
ARMOIRE GALERIE ST. MARTIN DÉFAUT	2	DÉFAUT MAINTIEN DE PRESSION	1
ARMOIRE GALERIE RAMBUTEAU DÉFAUT	2	DÉFAUT COMPRESSEUR D'AIR	1
		DÉFAUT TRAITEMENT D'EAU	1
GRILLE 5 - RAMPES PARKINGS	28	SYNTHÈSE DES AUTRES DÉFAUTS	1
COULOIR CIRCULATION (ENTRE RAMPES)		DÉFAUT DÉPART EAU	1
SOUFFLAGE	1		
EXTRACTION	1	DÉTECTIONS D'INCENDIE	
		ZONE 23 AÉRORÉFRIGÉRANT	1
DÉTECTIONS D'INCENDIE		ZONE 19 GROUPES FRIGOS	1
ZONE 4 PORTE A	1		
ZONE 1 PCF RAMPE SORTIE	1	GRILLE 21 - TRAITEMENT D'AIR	7
		DÉFAUT ÉLECTRIQUE TRAITEMENT AIR	1
DÉTECTIONS CO		DÉFAUT POMPE ANTIGEL BATTERIE CHAUDE 1	1
RAMPES ZONE 2B	2	REPLACEMENT FILTRE 1	1
		DÉFAUT CHAUDIÈRE	1
CAMÉRAS PARKINGS		TEMPÉRATURE EXCESSIVE CHAUDIÈRE	1
RAMPE ENTRÉE *	10	DÉFAUT VENTILATEUR SOUFFLAGE	1
RAMPE SORTIE *	10	DÉTECTIONS D'INCENDIE	
RAMPE VIRAGE (ENTRÉE)	1	ZONE 24 TRAITEMENT AIR	1
RAMPE SORTIE COULOIR 2800	1		
		GRILLE 22 - GROUPES ÉLECTROGENES	14
GRILLE 6-7-8-9-32 - ASCENSEURS	7	DÉFAUT ÉLECTRIQUE	1
ASCENSEUR N° 1	1	MINI FIOUL OU FUITE STOCKAGE	1
ASCENSEUR N° 2	1	AUXILIAIRES GROUPES	1
ASCENSEUR N° 4	1	CHARGEUR BATTERIE	1
ASCENSEUR N° 6	1	TEMPÉRATURE HUILE	1
ASCENSEUR N° 7	1	TEMPÉRATURE EAU	1
ASCENSEUR N° 8	1	DÉFAUT SURVITESSE	1
ASCENSEUR N° 9	1	DÉFAUT PRESSION HUILE	1
		SÉCURITÉ BARRE A VIRER	1
GRILLE 10 - PARKING 2210	28	NON DÉMARRAGE GROUPE 1	1
VENTILATIONS PARKINGS		NON DÉMARRAGE GROUPE 2	1
SOUFFLAGE S1	1	CUVE A FUEL	1
EXTRACTION E1	1	DÉFAUT SYNCHRO COMPTAGE	1
SOUFFLAGE S2A	1		
SOUFFLAGE S2B	1	DÉTECTIONS D'INCENDIE	
EXTRACTION E2A	1	ZONE 20 GROUPES ÉLECTROGENES	1
EXTRACTION E2B	1		
SOUFFLAGE S3A	1	GRILLE 24 - SOTHERKÉNOS	8
SOUFFLAGE S3B	1	NIVEAU RELEVAGE SUD EST	1
EXTRACTION E3A	1	RELEVAGE MANQUE AIR POMPE SUD EST	1
EXTRACTION E3B	1	NIVEAU RELEVAGE NORD EST	1
		RELEVAGE MANQUE AIR POMPE NORD EST	1
ÉCLAIRAGE APPOINTS-RÉDUITS		NIVEAU RELEVAGE NORD OUEST	1
NIVEAU 2210 FILE Q	2	RELEVAGE MANQUE AIR POMPE NORD OUEST	1
NIVEAU 2210 FILE G	2	NIVEAU RELEVAGE SUD OUEST	1
		RELEVAGE MANQUE AIR POMPE SUD OUEST	1
DÉTECTIONS D'INCENDIE			
ZONE 9 PORTE A	1	GRILLE 27 - SPRINKLERS	21
ZONE 14 PORTE B	1	DÉFAUT ÉLECTRIQUE	1
ZONE 11 PORTE C	1	DÉFAUT SURPRESSEUR MANUEL *	1
ZONE 13 PORTE D	1	DÉFAUT OU ARRÊT MANUEL SURPRESSEUR SPRINKLERS	1
ZONE 5 PORTE E	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 1	1
ZONE 1 PORTE F	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 2	1
ZONE 29 FILE KJ - 11/12	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 3	1
ZONE 28 FILE C/B - 10/11	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 4	1
ZONE 30 LOCAL MOTOS SUD	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 5	1
		DÉCLENCHEMENT POSTE 6	1
DÉTECTIONS CO		DÉCLENCHEMENT POSTE 7	1
NIVEAU 2210 ZONE 1-2-3	3	DÉCLENCHEMENT POSTE 8	1
		DÉCLENCHEMENT POSTE 9	1
CAMÉRAS PARKINGS		DÉCLENCHEMENT POSTE 10	1
NIVEAU 2210 ENTRÉE	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 11	1
NIVEAU 2210 SORTIE	1	DÉCLENCHEMENT POSTE 12	1
		DÉCLENCHEMENT POSTE 13	1
GRILLE 11 - PARKING 2480	31		
VENTILATIONS PARKINGS			
SOUFFLAGE S1	1		

DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARMES TECHNIQUES	DÉSIGNATION DES DÉFAUTS	ALARMES 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	DÉFAUT COMPRESSEUR AIR BAC	1
EXTRACTION E2B	1	DÉFAUT ARRÊT MANUEL SURPRESSEUR RIA*	1
SOUFFLAGE S3A	1		
SOUFFLAGE S3B	1	GRILLE 28 - LEROY-MERLIN	15
EXTRACTION E3A	1	DÉSEM-FUMAGE EXTRACTION DÉFAUT REN. 2	1
EXTRACTION E3B	1	ZONE 35 SAS PARKING	1
		ZONE 23 LEROY-MERLIN RÉSERVE 1	1
DÉTECTIONS D'INCENDIE		ZONE 24 LEROY-MERLIN RÉSERVE 2	1
ZONE 10 PORTE A	1	ZONE 25 LEROY-MERLIN RÉSERVE 3	1
ZONE 7 PORTE B	1	ZONE 26 LEROY-MERLIN RÉSERVE 4	1
ZONE 12 PORTE C	1	ZONE 27 LEROY-MERLIN RÉSERVE 5	1
ZONE 8 PORTE D	1	ZONE 28 LEROY-MERLIN CICUL. RÉSERVES	1
ZONE 15 PORTE E	1	ZONE 29 AS-ÉCO OLYMPE CICUL. BUREAUX	1
ZONE 2 PORTE F	1	ZONE 30 COMMERCE LEROY-MERLIN	1
ZONE 26 FILE KJ - 11/12	1	ZONE 31 COMMERCE LEROY-MERLIN	1
ZONE 25 FILE C/B - 10/11	1	ZONE 32 SAS RÉSERVE N° 2	1
		ZONE 33 SAS COMMERCE LEROY-MERLIN	1
DÉTECTIONS CO		ZONE 34 SAS COMMERCE LEROY-MERLIN	1
NIVEAU 2480 ZONE 1-2-3	3	ZONE 36 LEROY-MERLIN RÉSERVE N° 6	1
CAMÉRAS PARKINGS		GRILLE 29 - FLUNCH	2
NIVEAU 2480 ENTRÉE	1	CAFÉTARIAT FLUNCH DÉFAUT	1
CAMÉRA CAISSE AUTOMATIQUE DU 2480 *	5	DÉTECTIONS D'INCENDIE	
		ZONE 6 CAFÉTARIAT FLUNCH	1
ÉCLAIRAGE APPOINTS-RÉDUITS			
NIVEAU 2480 FILE Q	2	GRILLE 30 - CINÉMA	3,5
NIVEAU 2480 FILE G	2	DÉSEM-FUMAGE OP/3 NIVEAU 24.80 DÉFAUT (CINÉMA)	0,5
		DÉSEM-FUMAGE BATIMENT C NIVEAU 5672 (CINÉMA)	1
GRILLE 12 - PARKING 2750	10	DÉTECTIONS D'INCENDIE	
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		
SOUFFLAGE S3A	1	GRILLE 31 - COMPACTEUR	1
SOUFFLAGE S3B	1	DÉTECTIONS D'INCENDIE	
		ZONE 22 AIRE LIVRAISON NORD	1
DÉTECTIONS D'INCENDIE			
ZONE 3 PORTE F	1	GRILLE 34 - GALERIE 3070 2Tra	2
ZONE 5 POSTE SATELLITE N° 2	1	DÉTECTIONS D'INCENDIE	
		ZONE 6 PASSAGE COMMERCE ST-MARTIN	1
DÉTECTIONS CO			
NIVEAU 2750 ZONE 3	1	ÉCLAIRAGE GALERIE	
		ÉCLAIRAGE COMMERCES FILE D/9 DÉFAUT	1
CAMÉRAS PARKINGS			
NIVEAU 2750 ENTRÉE & SORTIE	1	GRILLE 35 - LES CERCLES DE LA FORME	1
		DÉTECTIONS D'INCENDIE	
ÉCLAIRAGE APPOINTS-RÉDUITS		ZONE 10 ESPACE VITHALLES (2 COMDES MANUELLES)	1
NIVEAU 2750 FILE Q	2		
		GRILLE 36 - RÉSERVES 2ème T	10
GRILLE 14-15-16 - MONTE-CHARGE	3	EFFRATON CAVES *	10
MONTE-CHARGE 1	1		
MONTE-CHARGE 2	0		
MONTE-CHARGE 3	1		
MONTE-CHARGE 4	1		
		S/TOTAL =	174
		TOTAL =	327
			153

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

Année 2018

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

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

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

INTITULE DU COPROPRIETAIRE	SOLDE DEBITEUR	SOLDE CREDITEUR
SCP 15 GR ST LAZARE	231,85	
BRIGERE	13.585,10	
SCP BRANTOME - 7/8 B. DE CLAIRVAUX	6.322,29	
SCP 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°	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	1.359.777,23	2.852,11
MMEUBLE DEBITEUR DE	1.356.925,12	
TOTAL ECRITURES DEBIT	5.548.693,83	
TOTAL ECRITURES CREDIT	4.191.768,71	

INTITULE DU COPROPRIETAIRE	SOLDE DEBITEUR	SOLDE CREDITEUR
SCP 15 GR ST LAZARE	2.861,28	
BRIGERE		2.194,11
SCP BRANTOME - 7/8 B. DE CLAIRVAUX		16.388,35
SCP 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	
IMMEUBLE : 722	1.413.537,35	1.842,56
IMMEUBLE DEBITEUR DE	1.338.694,79	
TOTAL ECRITURES DEBIT	4.758.084,43	
TOTAL ECRITURES CREDIT	3.419.389,64	

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
3.751.784,32	1.657.599,06
2.094.185,27	

2. Un budget équivalant 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 créditeur	1 657 599,06 €	Grand livre 2018

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

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

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.

	Débit	Crédit
Position de compte	4 758 084,43 €	3 419 389,64 €
Grand Livre	3 751 784,22 €	1 657 599,06 €
Différence	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 €.

VI
WHO'S WHO

PRINCIPAUX GESTIONNAIRES, PROPRIETAIRES 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 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 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.