EXCLUSIF – CE QUE REVELE LE RAPPORT DU CONSEIL DE GESTION QUI A VERIFIE LES COMPTES DE L'ASL

Samedi 21 Novembre 2026

L'ASL du Quartier de l'Horloge à contretemps : charges en hausse de 28 % en trois ans et carences de gestion pointées



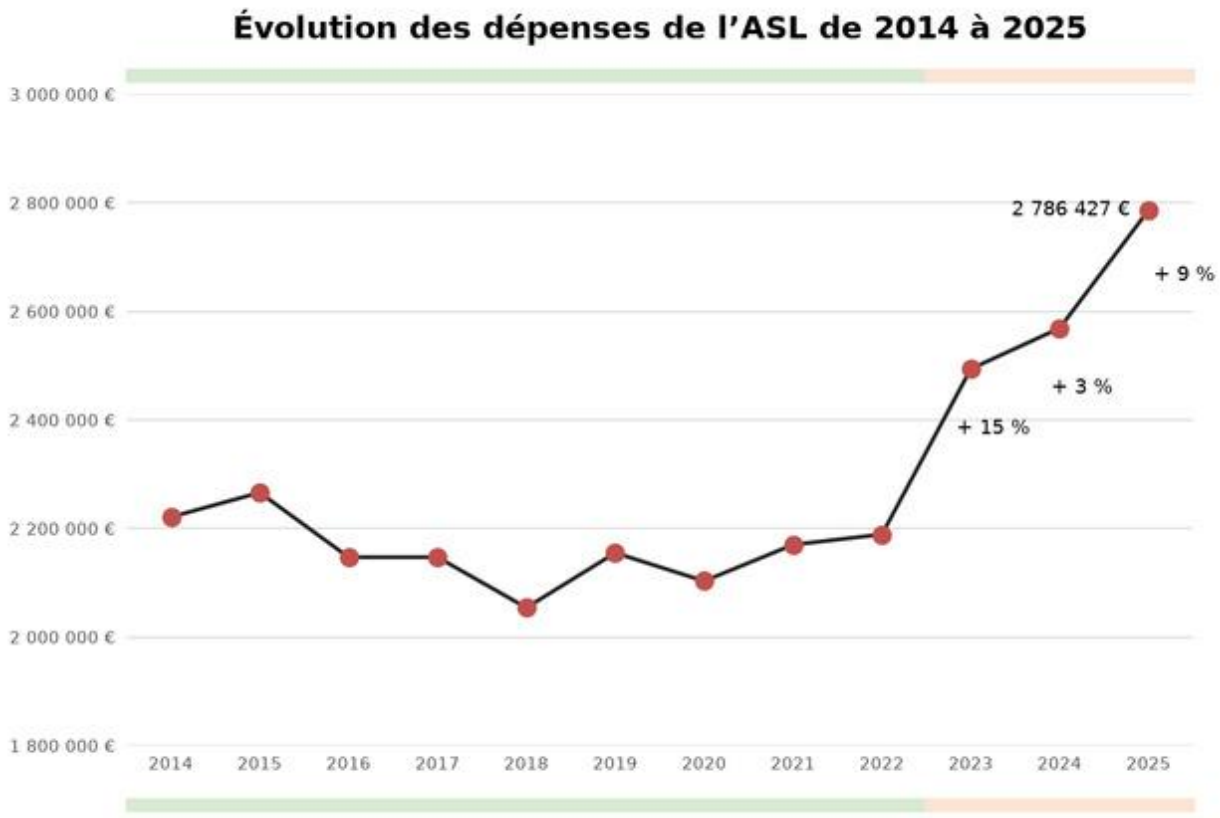
Quartier de l’Horloge : des comptes qui donnent le tournis. © Blog du Quartier de l'Horloge, 2026

ORALIA SULLY GESTION a repris la gestion du Quartier de l'Horloge en juin 2024 et présente pour la première fois à l'assemblée générale de l'ASL les comptes qu'elle a préparés.

Avant l'arrivée d'un nouveau gestionnaire, le commissaire aux comptes GROUPE EXPERIENCE n'avait pas pu attester de la bonne tenue des comptes de 2021 à 2023, présentés par le cabinet LOISELET & DAIGREMONT. En décembre 2025, le cabinet d'expertise comptable EFCA, mandaté pour auditer les comptes 2024, relevait à son tour de sérieuses anomalies. Les comptes 2024 seront finalement présentés avec une année de retard sans nouvel examen de sa part.

En vue de la prochaine assemblée générale de l'ASL, la commission des comptes explique que les dépenses de l'association syndicale libre (ASL) du Quartier de l'Horloge ont atteint 2 570 033 € en 2024, puis 2 785 723 € en 2025. Elle dressait un constat sévère : des charges qui s'envolent, des travaux décidés sans que le conseil de gestion en soit informé, et des contrats que personne ne contrôle vraiment.

Voici, point par point, les carences de gestion.



Après une période de stabilité, les dépenses de l'ASL ont bondi de près de 28 % en seulement trois ans. Infographie : reconstitution du rapport du conseil de gestion. © Blog du Quartier de l'Horloge, 2026

Une hausse que rien ne semble arrêter

La commission chiffre la progression des charges à 28 % entre 2022 et 2025. Sur le graphique des dépenses annuelles, la rupture est nette : après une longue période stable en-dessous de 2,2 millions d'euros, la courbe grimpe de 15 % en 2023, de 3 % en 2024, puis de 9 % en 2025 (le total est arrondi à 28 %).

Cette dérive se concentre sur très peu de postes.

Six grilles représentent 90 % des charges de 2025, et deux d'entre elles pèsent à elles seules la moitié du total : les alarmes incendie (33 %) et les charges générales (19 %). Viennent ensuite le chauffage CPCU (16 %), le compacteur (9 %), le réseau des eaux usées et pluviales (7 %) et les rues (6 %). Or ces grilles suscitent de nombreuses interrogations et font l'objet de plusieurs procédures judiciaires initiées depuis 2016.

L'inflation explique, selon ORALIA SULLY GESTION, la moitié de la hausse. L'autre moitié tiendrait à des choix et à des événements que le gestionnaire aurait dû mieux anticiper ou maîtriser depuis sa récente prise de fonction.

Des dépenses nouvelles, des chiffres qui laissent perplexes

La commission énumère plusieurs postes qui ont fait grimper la facture sans explication satisfaisante.

- **Horloge à automates : 35 000 €.** Depuis sa remise en état, elle coûte « une fortune », s'étonne la commission.
- **Curage et plomberie : 125 000 €.** Une vague de travaux sans précédent, à des montants jugés douteux. La galerie technique 30-70 illustre le malaise, avec 7 025 € d'électricité à elle seule.
- **Créance irrécouvrable : 126 956 €.** Cette charge exceptionnelle fait suite au jugement concernant la copropriété du 3-5 Bernard de Clairvaux : l'ASL a été déboutée pour ne pas avoir appelé les charges en temps et en heure. Une somme que l'ensemble des propriétaires devra supporter.
- **Honoraires d'huissier et d'avocat : 45 000 €.** L'ASL en a dépensé autant sur 2024-2025 que pendant les dix années précédentes. Le Blog du Quartier de l'Horloge connaît l'origine de ces conflits jamais résolus : un litige avec le bailleur social au sujet de travaux d'isolation thermique, un litige avec ENGIE portant sur une augmentation du coût de l'électricité de plus de 1 000 000 € post-COVID, un procès avec la copropriété du 9 rue Brantôme pour une caméra de surveillance facturée plus de 20 000 € par an, ou encore un litige avec un particulier concernant des charges de 2 500 € par an pour une cave de 10 m^2, soit 250 € par m^2.
- **Distribution et facturation de l'électricité.** À ces montants s'ajoute un effet de balancier d'une année sur l'autre, que la commission juge incompréhensible : le solde d'électricité est passé de −193 043 € en 2024 à +198 238 € en 2025. Les factures du fournisseur y sont compensées par des écritures de répartition, qui sont annulées au 1er janvier de l'année suivante. Le total des dépenses devient illisible et le coût de l'électricité en grande partie invisible.

    - Sortir l'électricité de certains membres - les trois SOCOPARs et l'immeuble de bureaux - fait peser une part d'honoraires d'ORALIA SULLY GESTION plus lourde sur les autres : les immeubles d'habitation.

- **La taxe sur les eaux d'exhaure fluctue elle aussi fortement.** Elle repose sur un volume établi par une succession d'approximations et sur des relevés de compteurs douteux. ORALIA SULLY GESTION rappelle par ailleurs que l'ancien gestionnaire, LOISELET & DAIGREMONT, n'avait pas réglé de nombreuses factures en fin de mandat, et donc pas comptabilisé leur charge. D'où des rattrapages, comme pour les eaux d'exhaure, dont deux années ont été payées sur 2024.

Un conseil de gestion mis devant le fait accompli

Une carence majeure tient à l'information. Des centaines de milliers d'euros de travaux sont lancés sans que les membres du conseil de gestion en soient prévenus. Ils découvrent les factures un an plus tard, quand il n'est plus possible d'agir. La commission juge probable que cet emballement se poursuive ; elle a donc demandé un bilan en milieu d'année pour savoir si les dépenses vont encore augmenter en 2026.

Le conseil de gestion aurait aussi apprécié d'être informé lorsque ORALIA SULLY GESTION s'est octroyé des honoraires supplémentaires. Ceux-ci ont été justifiés devant la commission par un surplus de travail, face à une situation comptable plus difficile que prévu.

Dangereuses lacunes en matière de sécurité incendie

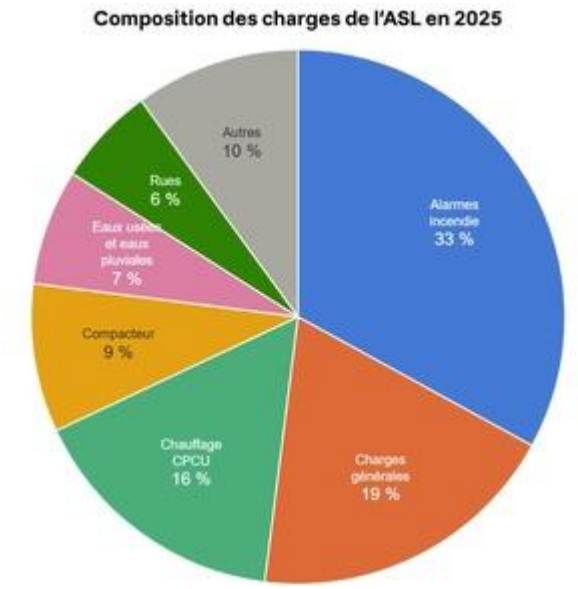
La commission s'interroge enfin sur l'action du Responsable Unique de Sécurité (RUS), qui semble découvrir, après coup et dans les rapports de la préfecture de Police, des points qu'il aurait dû traiter plus tôt.

La conséquence est coûteuse : des frais importants non budgétés, comme l'embauche d'agents de sécurité incendie privés (SSIAP) dans l'attente des travaux, alors même que la sécurité incendie est défaillante. Or, la sécurité incendie représente le principal poste de dépenses de l'ASL.

À ce titre, le rapport de la visite de la commission de sécurité de la préfecture de Police des 16 et 17 avril 2026 a mis en évidence un **défaut de suivi des systèmes de sécurité incendie (SSI)**, dont l'organisation et la cohérence ne sont plus assurées.

La sécurité n'est donc plus garantie, alors que les charges afférentes sont exorbitantes. Surtout, **l'utilité des SSI pour les propriétaires constitue précisément le critère de répartition des charges incendie**, qui représentent 33 % des dépenses de l'ASL selon l'analyse du conseil de gestion.

Au-delà de l'aspect financier, cette situation dangereuse doit être réglée sans délai.



Répartition des charges. Deux postes dépassent les 50 % du budget : les alarmes de sécurité incendie et les charges courantes. Infographie : reconstitution du rapport du conseil de gestion. © Blog du Quartier de l'Horloge, 2026. (Un clic sur l'image l'agrandit).

Des contrats que personne ne contrôle

C'est sans doute le point le plus grave. Beaucoup de contrats datent de dix ou vingt ans et sont reconduits tacitement bien au-delà de ce qui était prévu. Les prestataires ont pris l'habitude de faire à peu près ce qu'ils voulaient, le cabinet LOISELET & DAIGREMONT se montrant peu regardant. À plusieurs reprises, des membres du conseil de gestion ont prouvé que des prestations facturées n'étaient pas réalisées, notamment pour la maintenance du chauffage, où les équipements à entretenir n'existaient parfois plus depuis des années.

La réunion de la commission des comptes a montré que personne ne savait ce que recouvraient certaines prestations obscures. Les équipes d'ORALIA SULLY GESTION ont reconnu ne pas disposer de preuve que certains travaux avaient bien été réalisés, plusieurs prestataires ne rendant aucun compte à l'issue de leurs interventions. De nombreux contrats très anciens, jamais renégociés, subissent en outre une indexation annuelle très pénalisante.

Un précédent montre pourtant ce qui est possible. Le contrat de maintenance des sous-stations de chauffage, revu sous la pression des immeubles concernés, avait entraîné une baisse immédiate de 30 % des charges. Pour la commission, la renégociation des contrats est a priori la seule source d'économies majeures.

Pourtant, sur les six contrats principaux (DALKIA, BOUVIER, ATN, KLLIP, RAVIER et DMH), seul celui de DMH a été remis en question, avec un nouveau contrat moins onéreux attendu en 2027. Un sujet fondamental mais que l'assemblée générale du 9 décembre 2026 n'a pas prévu d'aborder. Pour les cinq autres, il faudra attendre 2028 au mieux. La commission pose une question toute simple : pourquoi attendre aussi longtemps, maintenant que le sujet des impayés semble réglé ?



Entrée du Quartier de l'Horloge, côté rue Saint-Martin : de nombreux commerces fermés, symbole d'un contexte particulier.

Agir avant que la situation ne devienne intenable

La situation devient difficile pour nombre de copropriétaires, et la commission appelle à des actions urgentes.

Elle avance quatre pistes :

1. Faire davantage **jouer la concurrence** ;
2. Soumettre toute nouvelle dépense, au-delà d'un montant à fixer, à la **validation préalable d'une commission restreinte** (le conseil de gestion) ;
3. Produire une balance comparative quatre fois par an pour **comparer les prévisions aux dépenses engagées**, ce qui éviterait les mauvaises surprises à l'établissement des bilans ;
4. Consacrer une réunion à l'**examen de tous les contrats**, ligne par ligne, afin de trouver des économies sans dégrader la qualité des prestations.

Conclusion

Le reproche que la commission adresse à la gestion est un manque d'information et de pilotage : des dépenses engagées sans concertation, des prestations facturées sans preuve, des contrats laissés en roue libre. L'apurement des impayés est le seul point qui semble positif, mais le défaut d'information empêche de

s'assurer de la bonne gestion de l'ASL.

Les conséquences, elles, sont déjà là. Selon la commission, les charges affichées progressent de près de 28 % en trois ans, et les propriétaires supporteront collectivement une créance irrécouvrable de 127 000 €. Les honoraires d'huissier et d'avocat auraient, en deux ans, atteint un montant équivalent à celui des dix années précédentes.

Le Blog du Quartier de l'Horloge relève par ailleurs que les commerçants vivent sous **la menace d'une fermeture** administrative prononcée par la préfecture de Police le 17 avril 2026, faute d'issues de secours en nombre suffisant et de systèmes de sécurité incendie (SSI) coordonnés. **Une carence de gestion particulièrement grave et bien documentée.**

Et derrière tout cela, une présentation des comptes qui neutralise l'électricité rend le total des dépenses illisible d'une année sur l'autre : **une bataille de chiffres très préjudiciable à une saine gestion.**

La commission ne se prononce ni sur le quitus ni sur la validation des comptes, mais appelle à des actions urgentes : renégocier les contrats, faire jouer la concurrence et informer le conseil de gestion avant toute dépense importante.

La convocation à l'assemblée générale du 9 décembre 2026 souffre d'une dernière carence qui rend le contrôle de la bonne application des règles de répartition des charges au sein de l'ASL impossible : le document de répartition des charges entre les immeubles est absent des pièces.

Il appartiendra à l'assemblée générale de décider si elle approuve la gestion d'ORALIA SULLY GESTION, la tenue des comptes 2024 et 2025 et le projet de budget 2026.

Retrouvez d'autres articles qui vous intéresserons !

- **ORALIA. Un nouveau gestionnaire pour le Quartier de l'Horloge.**
- **Une drôle de gestion dans le Quartier de l'Horloge : entre opacité et espoir de transparence**
- **Un système irrégulier : le transfert de milliers d'euros des commerces vers les habitations dans le Quartier de l'Horloge**
- **Audits des comptes de l'ASL du Quartier de l'Horloge. La vérité des nombres, l'illusion des conclusions.**
- **Le bouclier tarifaire : comment la France voulait protéger ses ménages et ses petits commerces, y compris dans le Quartier de l'Horloge**
- **Mise en conformité ou refondation ? Les statuts révisés de l'ASL du quartier de l'Horloge**
- **SOCOPAR : le syndic ORALIA doit veiller au respect du règlement de copropriété**

Tic Tac / Contact : q2h@free.fr