

# Les droits de vote et la composition de l'ASL du Quartier de l'Horloge

Vendredi 21 Novembre 2014 - Mis à jour le 21 janvier 2015

**Le Quartier de l'Horloge se compose de 13 copropriétés, 2 HLM et un ensemble de bureaux réunis en ASL. Le Centre médico-psychologique (CMP) de l'Hôpital Esquirol, la crèche de la Ville de Paris et l'école maternelle Brantôme sont indépendants et ne participent ni aux charges ni aux décisions.**

Les **droits de vote** de l'ensemble immobilier, organisé en association syndicale libre (ASL), et non en copropriété, dépendent des sujets qui sont abordés, donc des copropriétaires-membres concernés par les charges en question. Contrairement aux immeubles, organisés en copropriété, dans lesquelles la surface du logement définit les tantièmes qui donnent des droits de vote unique par lot, en ASL chaque type de charge est défini individuellement par des **critères techniques, d'usage et de surface**. C'est ainsi la **loi des parties**, conçue avant à la construction, dans les trois cahiers des Règles d'Usage et d'Habitation (CRUH), qui fixe les règles de gestion propres au Quartier de l'Horloge.

L'article 10 des statuts définit que '**chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix en proportion de sa quote-part dans la répartition des charges**'.

Loiselet & Daigremont, l'actuel administrateur, utilise **51 grilles** en fonction des types de charges à répartir comme pour les réseaux de distribution des énergies -eau, électricité- en particulier. Les grilles n'ont **aucune valeur légale**. C'est une **interprétation comptable** du CRUH qui permet **d'affecter les charges** et de les **répartir** à chaque copropriété. La grille '999', représentée ci-dessus, permet par exemple de refacturer les frais de gestion de l'ASLQH. C'est pourtant celle qui semble être utilisée pour l'ensemble des sujets ! Les immeubles, St-Lazare, Brantôme et St-Martin, de la 2<sup>ème</sup> tranche de construction, en orange, représentent 44% de la surface des habitations. Pourtant ils n'ont que 2.5% des droits de vote et ne participent qu'à 5% des charges générales. Ce qui est normal, car l'ASLQH ne gère que très peu d'éléments communs pour eux. Il est donc **possible** de gérer un immeuble dans le Quartier de l'Horloge **sans passer** entièrement par l'ASLQH. Les **3 SOCOPAR 2, 3A et 3B** bénéficient, **dans cette grille**, de 55% de droits de vote!

L'exercice démocratique est ainsi bafoué, par les acteurs des assemblées générales, qui n'utilisent que la grille 999.

Ce n'est que le **respect des tantièmes des lots concernés** par les décisions (soit les droits de vote selon l'une des 51 grilles), de la **qualité des votants**, ainsi que des **règles de répartition** des charges clairement établies dans les trois cahiers du CRUH qui permettront **une gestion éthique**. Changer les règles de l'association n'apporterait pas une plus grande justice dans la répartition des charges à cause du poids dominant des SOCOPARS. Ce qui n'est d'ailleurs pas un problème en soi.

Néanmoins **toute réforme doit viser**

- **à faire respecter les équilibres prévus**, les grilles de répartition des charges sont-elles une juste interprétation du CRUH?

- et **bien séparer la gestion des commerces et des habitations conformément aux dispositions en place**, en particulier dans la mise en application des articles 36, 37 et 38 du CRUH.

## **QUI SONT LES ACTEURS DU QUARTIER DE L'HORLOGE?**

### **1. LES COMMERCES - 3 COPROPRIETES DIVISES**

Les 3 SOCOPAR 2, 3B, 3A sont réunies en une gestion commune depuis 1984.

Les commerces, parkings et sociétés (en rose) détiennent la majorité absolue avec 55% des voix de l'assemblée générale de l'ASLQH. Le syndic de copropriété est Loiselet & Daigremont.

#### **Qui est le plus gros porteur ?**

**La SCI du passage de l'Horloge**, détient 37'494/100'000, soit 37.5%, c'est un bien immobilier de la banque **AEW Europe**, filiale de la banque **Natixis** qui a 27% de fonds publics dans son capital, dont l'actionnaire majoritaire est le groupe **Banque Populaire Caisse d'Epargne (BPCE)**, représentée par son gestionnaire **l'Immobilière Urbi et Orbi**, elle-même filiale de **Sogeprom**, la société de promotion immobilière de la banque **Société Générale**. Le groupe **Auchan**, avec le magasin **Leroy Merlin**, est le principal locataire.

### **2. LES BUREAUX – UN IMMEUBLE INDIVIS**

La SCI UGIMAD (anciennement Les Hypoquets) possède l'immeuble de bureau (en vert) et détient 8% des voix.

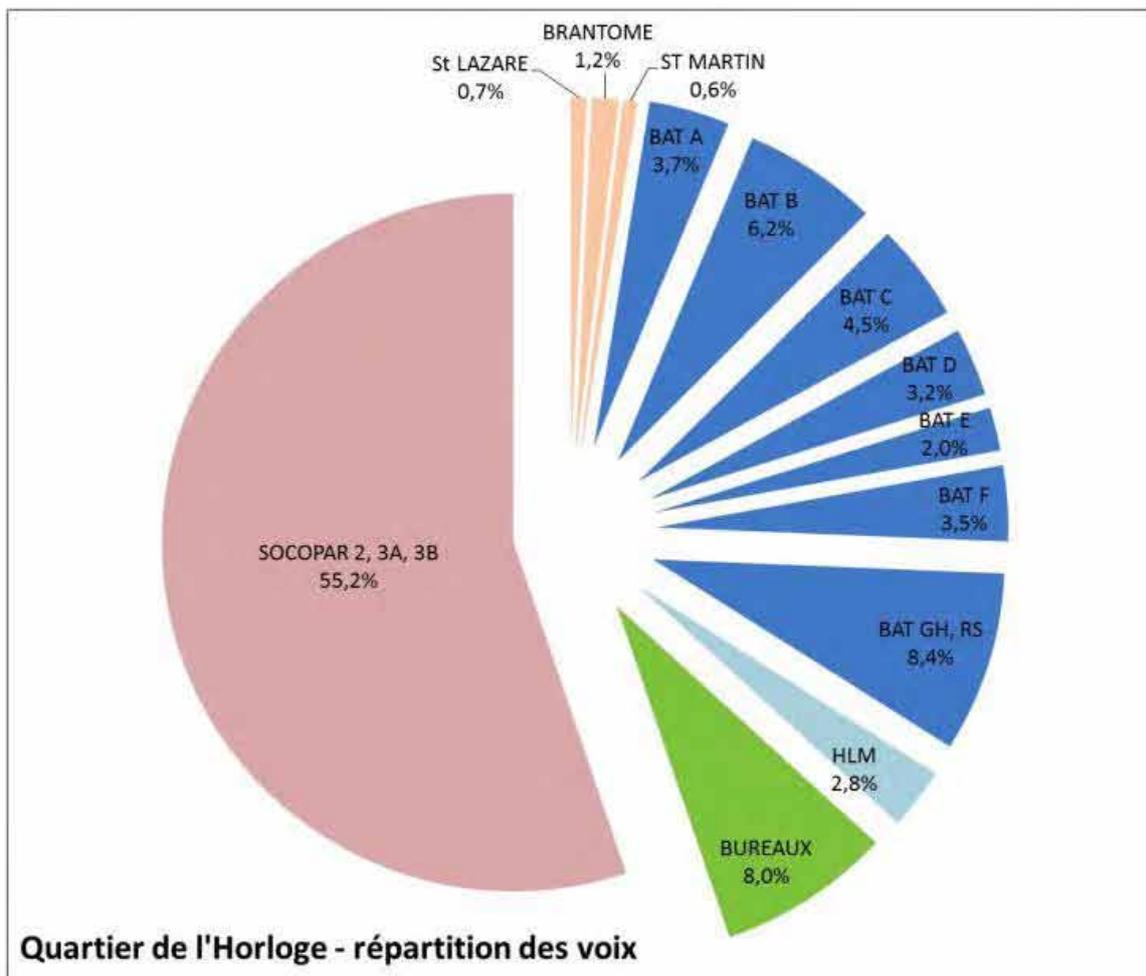
Propriété de **AXA** assurance, ex **UAP** assurance, représentée par son gestionnaire la **BNP Paribas Real Estate Property Management (REPM)**.

L'Etat avec l'administration du **Centre Pompidou**, est l'unique locataire des bureaux.

### **3. L'HABITATION - 10 COPROPRIETES DIVISES**

Le bailleur social Erigere, (ex **Batigere**, ex **PSR-SAVO**) possède les immeubles Renaissance (en bleu clair) et détient seulement 2.8% des voix. Ce sont 180 appartements HLM.

Le reste des 34% des voix de l'assemblée générale est dispersé entre 10 copropriétés d'habitation (en bleu) gérées par divers syndicats de copropriété. Ce sont 470 appartements.



Adresse immeuble	Grille 999	Tantièmes		TOTAL en 2009
15 Rue Grenier St-Lazare	St LAZARE	72	0,7%	Total 10 copropriétés d'habitation 34,0%
7, 8 rue B. de Clairvaux	BRANTOME	120	1,2%	
184, rue St-Martin	ST MARTIN	62	0,6%	
9, rue Brantôme	BAT A	371	3,7%	
50, rue Rambuteau	BAT B	622	6,2%	
156, rue St-Martin	BAT C	451	4,5%	
160, rue St-Martin	BAT D	316	3,2%	
164, rue St-Martin	BAT E	201	2,0%	
168, rue St-Martin	BAT F	350	3,5%	
3-5, rue B. de Clairvaux	BAT GH, RS	835	8,4%	
6 et 16, rue Brantôme	HLM	283	2,8%	3 HLM 2,8%
4, rue Brantôme	BUREAUX	798	8,0%	Bureaux 8,0%
Adresses multiples	SOCOPAR 2, 3A, 3B	5519	55,2%	Commerces, sociétés et parkings 55,2%
	<b>Total tantièmes</b>	<b>10 000</b>	<b>100,0%</b>	

Parmi les 51 grilles de charges, la grille 999 est injustement la plus utilisée pour gouverner l'ASLQH. Il est arrivé, lors de l'assemblée générale de 2013 par exemple, que les SOCOPARS et les bureaux votent sur des questions de chauffage sur des installations qu'ils n'ont même pas et dont ils ne supportent pas les coûts!