

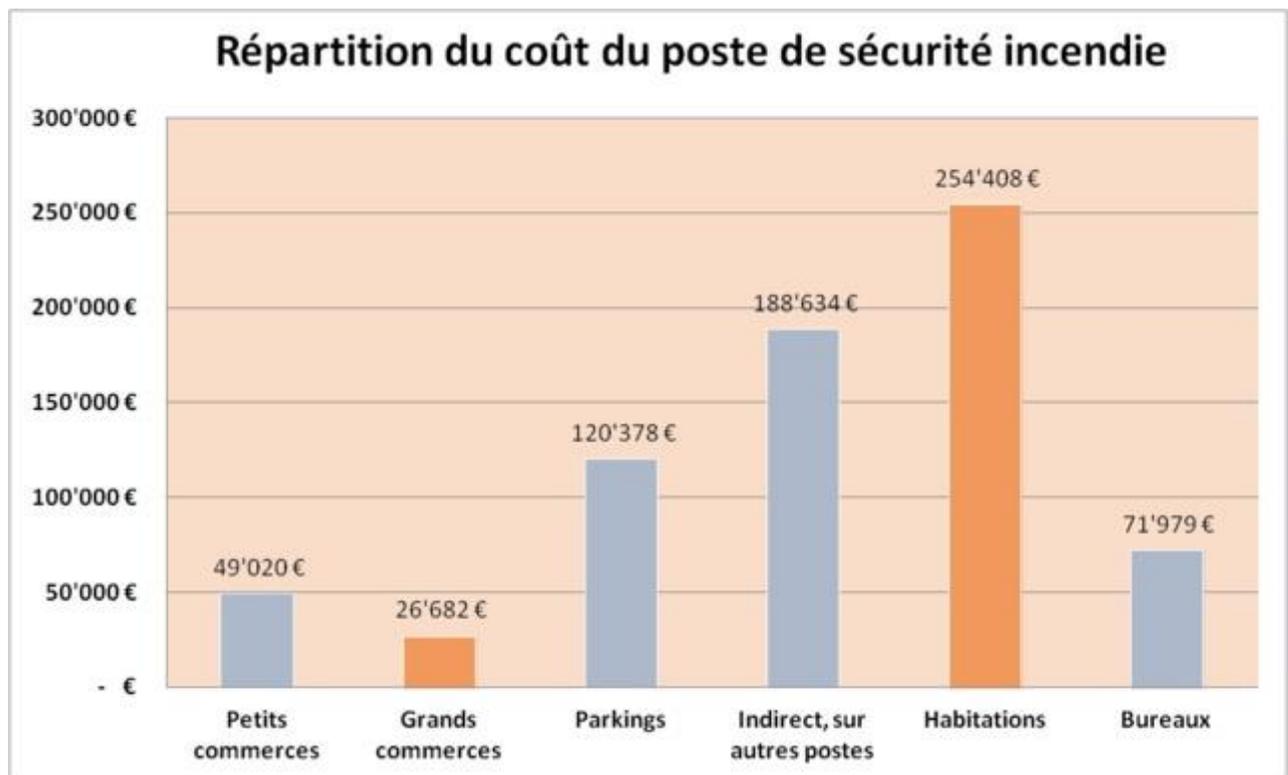
# Le Quartier de l'Horloge... à l'heure du changement !

Mercredi 11 Février 2015

**Le changement est possible maintenant! Et si le compte à rebours avait déjà commencé?**

**Sans procès ruineux, ni démarches sans fin. Le conseil de gestion de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge peut apporter des solutions simplement en exerçant le pouvoir qui lui est dévolu par les statuts de l'association!**

**Les sept membres du conseil de gestion, l'exécutif de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH), doivent assumer leurs responsabilités de contrôle, tel que définies par les statuts, et apporter des solutions aux problèmes des habitants, en particulier sur la lourdeur des charges de copropriété.**



## **Le conflit d'intérêt du cabinet Loiselet et Daigremont en image:**

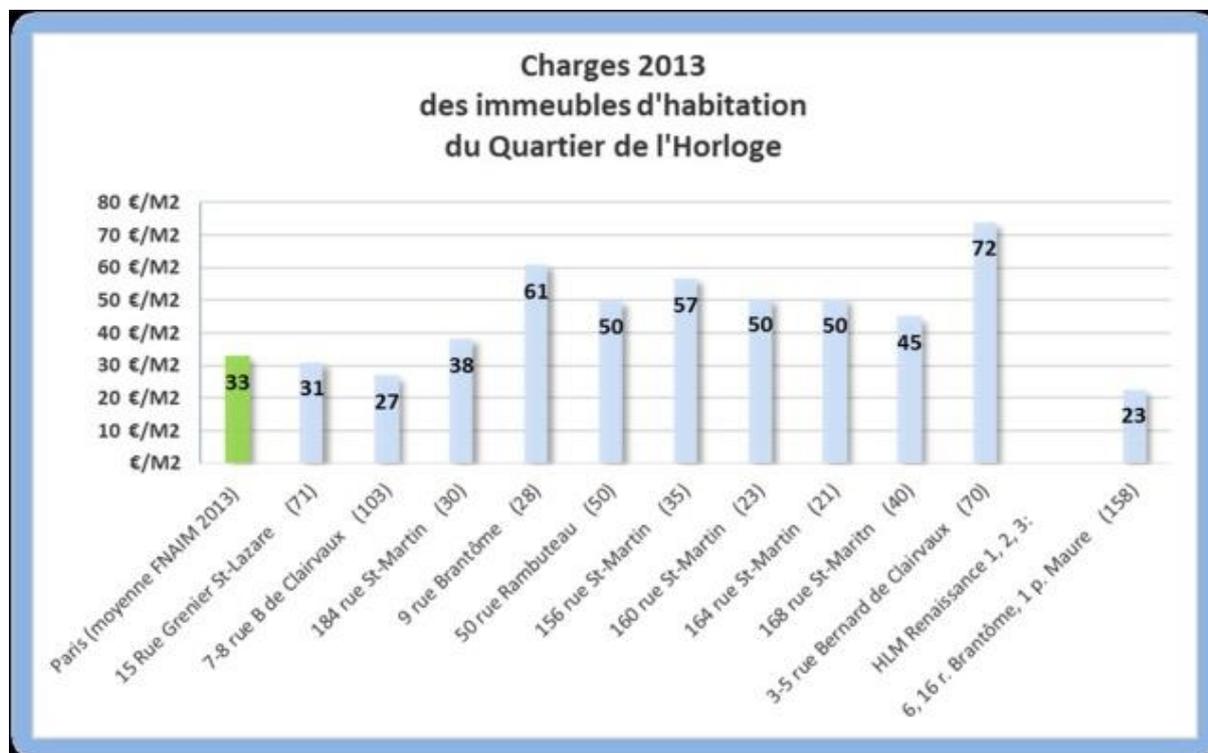
une double casquette de **syndic de copropriété** de Leroy Merlin (le plus gros porteur en voix) et de **directeur de l'association syndicale libre** du Quartier de l'Horloge (ASLQH), ayant pour conséquences le report des charges de sécurité incendie de ses propres administrés (Sociétés, Commerces, PARKings) **vers les habitants!**

La dérive la plus choquante, illustrée ci-dessus, est la gestion de la sécurité incendie du Quartier de l'Horloge. En 2011 Leroy Merlin paie 2.86 €/m<sup>2</sup>/an alors que les habitants, qui habitent juste au-dessus, paient plus de 11.00 €/m<sup>2</sup>/an. C'est une illustration de la faiblesse des copropriétaires "non sachant", et dispersés dans 10 copropriétés, en comparaison de la gestion assurée par des professionnels pour des propriétaires institutionnels réunis dans une union de copropriétés nommées SOCOPAR.

**La sécurité incendie, parlons-en...** La sécurité incendie, tel qu'elle est organisée en 2015, représente un marché annuel de plus de 700 000 euros pour la seule ASL du Quartier de l'Horloge. Le "poste et service central de sécurité incendie", validé par la Préfecture de Police dans le permis de construire du centre commercial, est aujourd'hui une obligation pour le seul magasin de plus de 1500 personnes, Leroy Merlin, un établissements recevant du public (ERP) de **1ère catégorie**. Le **centre commercial** de 1982 a définitivement disparu en 2000. Des **340 lots** initiaux, (magasins indépendants), Leroy Merlin, a absorbé l'ensemble des lots du Passage de l'Horloge à Automates, ainsi que le passage lui-même (environ 500m<sup>2</sup>).

**Situé dans les locaux de l'ASLQH, le poste de sécurité incendie de l'ancien centre commercial n'a pas été remis en question!** Or il ne reste actuellement que le groupement de 75 établissements recevant du public (ERP) de 5ème catégorie, soit des **petits commerces** ayant tous pignon sur rue, et non soumis à l'obligation du poste de sécurité incendie... La sécurité incendie de Leroy Merlin, qui bénéficie par ailleurs de son propre personnel de sécurité incendie, du restaurant Flunch, du cinéma mk2 et de Vinci Park, est gérée de manière indépendante par la Préfecture de Police. Le poste central de sécurité, et ses 13 employés, est un doublon.

Finalement le grand magasin **Leroy Merlin** (7000 m<sup>2</sup>) paie moins de **20 000 €/an** de charges, mk2 2500 €/an et le restaurant Flunch 4500 €/an. **Les habitants?** 250 000 euros!



Les charges communes varient de 23 à 74 €/m<sup>2</sup>/an **en fonction de l'organisation de la gestion.**

## POURQUOI FAUT-IL CHANGER LE MODE DE FONCTIONNEMENT DE L'ASLQH?

La **tolérance**, par les membres du conseil de gestion et les syndics de copropriété lors des assemblées générales, d'une **gouvernance irrespectueuse** conduit à des **charges disproportionnées** et à une **privation des droits** des membres de l'association. Pour mémoire,

- les ASL qui n'ont pas mis à jour leurs statuts ont **perdu** leur **capacité juridique** en 2011 (*Cour de cassation. Arrêt du 5 juillet 2011*)
- le conseil de gestion est composé d'un **quota** de syndic de copropriété **au-delà** de ce prévoient les statuts (AG 2 juin 1998)
- le conseil de **gestion** de l'ASLQH et le conseil **syndical** des SOCOPAR 2, 3A et 3 B **se confondent** avec le même président et ont siégé ensemble jusqu'en 2014!  
- le président du conseil de gestion n'a **pas été désigné** par la bonne assemblée ( AG au lieu du conseil de gestion)
- les droits de vote ne sont **pas respectés** (art. 10) lors des AG,
- l'application des cahiers des règles d'usage et d'habitation **n'est pas scrupuleuse**, en particulier dans la répartition des frais de gestion (art. 38.1 et 38.2)

Il est reproché au gestionnaire professionnel, en poste depuis 1981, le cabinet **Loiselet Père et Fils & F. Daigremont**, de gérer l'ASLQH (Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge) de façon **indépendante et déconnectée** de ces membres et d'**étouffer l'action de contrôle et de suivi** du conseil de gestion (anciennement syndicat).

Cela n'est pas normal car l'administrateur de biens doit appliquer le **règlement privé** propre à cette ASL et n'agit que sur **ordre de l'assemblée générale** de l'ASLQH, sous le **contrôle du conseil de gestion**. Il doit donc rendre compte de son action. A défaut, il engage sa propre responsabilité.

**'Le directeur d'une ASL ne peut prendre de décisions sans un vote du Conseil de gestion. Il ne peut avoir de gestion propre'.** (*droit-immo.com*)

Le conseil de gestion (organe exécutif) devrait ainsi obtenir de ce professionnel de **faire valider toute action** avec **précision et clarté**.

L'**assemblée générale** (organe législatif) doit, à cause de la dérive des charges, **rappeler les règles** de gestion et **fixer des objectifs** de réduction des coûts.

La copropriété des SOCOPAR (Sociétés, Commerces, Parking) 2, 3A et 3B, en l'**absence** d'un **partage démocratique du pouvoir** et de la **participation active des habitants**, a totalement pris le dessus de l'ASL à laquelle elle appartient! Loiselet & Daigremont, en tant que syndic de copropriété, ne s'en cache même pas.

Le directeur de l'ASLQH, représentant des SOCOPAR 2, 3A et 3B, ne peut donc pas assumer la '**délégation des pouvoirs**' du conseil de gestion, dont **nous contestons fermement la validité**. **La bonne conduite de la principale mission du conseil de gestion, la répartition des dépenses, étant impossible.**

## QUELLE EST LA VALEUR D'UNE DECISION PRISE PAR LES MAUVAIS ACTEURS?

L'exécutif peut déléguer ses pouvoirs, mais c'est le législatif qui en pris la décision en 1982, puis 1998. Les conséquences sont graves. C'est le rôle du seul **syndicat** (actuel conseil de gestion), à la majorité, **une personne, une voix** de consentir une délégation de pouvoir (art.19) et non à l'assemblée générale de prendre cette décision.

Le **respect de la procédure** est important puisque l'assemblée générale est dominée par Loiselet & Daigremont, en tant que syndic de copropriété des trois SOCOPAR 2, 3A et 3B. Loiselet & Daigremont a mis en place, en sa faveur en 1998, en utilisant sa majorité absolue à l'assemblée générale, un **véritable système verrouillé** (art. 11.2) que nous contestons. Le Hold Up du Quartier de l'Horloge, avec la création d'une gestion commune unique des trois SOCOPAR, assure à Loiselet & Daigremont la possibilité de prendre seul, avec la majorité absolue, toutes les décisions en assemblée générale depuis 1984! Y compris celle de valider, année après année, ses propres honoraires de près de 100'000 euros.

Afin de mettre en place une **gestion éthique** dans le Quartier de l'Horloge, il convient de modifier sa gouvernance. En particulier l'application de la délégation partielle des pouvoirs du syndicat, l'actuel conseil de gestion. Il s'agit d'une **délégation** à des fins **de prestation de service**, à un cabinet de gestion professionnel, et non d'un **abandon des droits** des membres de l'ASLQH.

Les missions, soit le rôle et les **responsabilités** du **conseil de gestion**, sont pourtant très claires, il est chargé de :

- **contrôler et assister le directeur dans sa gestion**, notamment la comptabilité
- la **répartition des dépenses**
- les **conditions dans lesquelles sont passés les contrats**
- ainsi que l'**approbation du budget** prévisionnel dont il suit l'exécution.

Nous attendons des membres du conseil de gestion, en vertu de l'article 19, et de l'ambiguïté de la gestion actuelle, qu'ils mettent **à l'ordre du jour**, pour l'assemblée générale de l'ASLQH de 2015, la **révocation de la délégation de pouvoir** de 1982 et la **suppression du transfert**, de 1998, au directeur des pouvoirs dévolus au syndicat **au bénéfice** d'un **contrat de gestion en bonne et due forme**. Est-il normal de gérer 2 millions de budget pour 100'000 euros de prestation sans contrat? **Qui accepte cela?**

La mise en place du contrat de gestion et le **respect** des statuts existants permettront d'exercer un véritable contrôle sur:

- les **contrats du personnel** direct de l'association, 7 personnes,
- les **contrats de prestation de service**, dont celui du directeur de l'association,
- les **marchés des entreprises**,
- les **conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés**

## EXPLICATIONS

Les **missions du syndicat**, l'organe exécutif de **gestion et d'administration**, sont décrites dans les statuts. Deux assemblées générales modifient la composition et le rôle du syndicat, devenu conseil de gestion en 1998. La dernière désignation des membres a eu lieu lors de l'assemblée générale de 2012.

### 1. CAHIER DES REGLES D'USAGE ET D'HABITATION, (CRUH),

#### ANNEXE 2, STATUTS, art. 18, Pouvoirs et attribution du syndicat:

- **administrer, conserver et entretenir** tous les **biens** et éléments d'**équipement**
- **engager le personnel nécessaire** à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements, fixer les conditions de son emploi et les rémunérations
- assumer les **tâches administratives**, il conclut toute convention avec tous salariés ou prestataires de service, aux conditions qu'il juge opportunes
- faire effectuer tous **travaux d'entretien** courant ou nécessaires
- sur décision de l'assemblée générale (...) **création de biens communs** ou d'éléments d'équipement (...) **conclut tous marchés**, surveille l'exécution
- reçoit à titre gratuit (...) la propriété de tous biens communs et (...) oblige l'association
- à décharger la SEDAM (...) et renoncer à toute action contre la SEDAM (...)
- **ouvrir tous comptes en banque**, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds
- suivre le courrier de l'association
- appeler, auprès des propriétaires, les fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association [NDLR. C'est-à-dire **d'appeler les charges**]
- conclure toutes **conventions avec toutes les administrations**, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, **contracte tous engagements**

#### art. 19, Délégations :

19.1 Le **syndicat peut consentir une délégation** au président ou à tout syndic pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'association à l'égard des tiers. (...) Un syndic chargé de cette délégation peut être rémunéré.

19.2 Le syndicat peut consentir toute délégation permanente (...), et fixer le montant de sa rémunération. (...) à l'un de ses membres ou à un tiers.

**19.3 Le syndicat peut enfin engager les services de tous tiers et notamment d'un directeur.**

### 2. ASSEMBLEE GENERALE DU 15 JANVIER 1982

L'assemblée générale a voté à l'article I:

Le Syndicat de l'Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge, **délègue** au Directeur de l'Association Syndicale, le Cabinet Loiselet Père et Fils & F. Daigremont, **l'ensemble de ses pouvoirs**, tels qu'ils sont définis par l'article 18 des statuts, **à l'exception des pouvoirs suivants:**

- Convocation et **ordre du jour** des assemblées générales
- Arrêter le **tableau de voix** et **obligations** des propriétaires
- Arrêter le **budget des dépenses**
- Engager toute **action en justice**

Il est précisé que ***“la délégation peut être à tout moment totalemment ou partiellement, temporairement ou à titre définitif, rapportée par le Syndicat (...)”***.

Par ailleurs les statuts précisent que:

*Le Syndicat se réunit à l'endroit indiqué par le président, toutes les fois que le syndicat le juge nécessaire. (art. 17.1 )*

*Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité. (...) (art. 17.2 )*

### **3. ASSEMBLEE GENERALE DU 2 JUIN 1998**

*L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de mettre en œuvre le transfert au directeur des pouvoirs dévolus par les statuts au syndicat.*

Elle met en œuvre un 'conseil de gestion' qui remplace le 'syndicat'.

Le conseil de gestion est chargé de :

- **contrôler et assister le directeur dans sa gestion**, notamment la comptabilité
- la **répartition des dépenses**
- les **conditions dans lesquelles sont passés les contrats**
- ainsi que l'**approbation du budget** prévisionnel dont il suit l'exécution.

*Le directeur, ainsi que les membres du conseil, sont désignés suivant les dispositions de l'article 11.2 des statuts. Ils peuvent être révoqués par décision prise par assemblée générale dans les mêmes conditions.*

**art. 11.2** *Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de **création d'équipement nouveau**, ses décisions sont prises à la **majorité absolue des voix** appartenant à tous les membres de l'assemblée, sans exception, même absent.*

### **4. CONSEIL DE GESTION 2012-2015**

Assemblée générale du 31 mai 2012, 7 membres, 2 sièges libres

#### **3 syndics de copropriété représentant un syndicat de copropriété (SDC)**

1. KMS Gestion, Karen PLISSON, Bâtiment St-Martin – 184 r. St-Martin,  
Bâtiment GH, 3-5 rue Bernard de Clairvaux
2. Geralpha Gestion, Nadia HAMOU Bâtiment B - 50 rue Rambuteau
3. Immo Balzac, Marc FEDI Bâtiment E - 164 rue St-Martin

#### **2 membres individuels ASLQH**

4. Daniel BOUVIER Copropriétaire (Bâtiment GH)
5. Virginie ROMEFORT Copropriétaire (Bâtiment GH)

#### **2 représentants institutionnels**

6. VINCI PARC Christian DUMAS
7. BNP PARIBAS SCI-UGIMAD Michelle MATHE  
Locataire: Centre G. Pompidou