

QUARTIER DE L'HORLOGE L'heure des comptes : 18 millions d'euros de charges déviés, en 30 ans, vers les habitations.

Tel le **château de la Belle au bois dormant**, le Quartier de l'Horloge semble endormi, comme si il était victime d'un **mauvais sort**. Les ronces qui l'enserrent font croire qu'il est impossible de le réveiller... Pourtant nous voulons lui redonner vie en vous expliquant, **simplement**, chacune des **contre-vérités** qui prolongent son sommeil inutile! La complexité technique, la situation géographique ainsi que l'organisation juridique du Quartier de l'Horloge seraient les causes de charges de copropriété jusqu'à 2,5 fois la moyenne parisienne ? C'est faux ! Suivez avec nous les **méandres de la gestion**, et découvrez les **preuves accablantes**, d'une **gestion déloyale** à l'égard des habitants. Car rien n'est laissé au hasard.



Le Quartier de l'Horloge, au lever du soleil, vu du carrefour des rues Grenier Saint-Lazare, aux Ours et Saint-Martin.

Etat des lieux Tout a commencé par une **mauvaise imputation** des charges de sécurité incendie, par le biais de **caméras** et de points "d'alarme". C'est ainsi qu'un subtil **transfert de charges** permet, indirectement, à Leroy Merlin de payer moins de 20 000 € de charges annuelles pour 7 000m² de surfaces commerciales quand les habitants vivant au-dessus en supportent près de 250 000 € !

Mélangant les concepts de **sécurité incendie**, de simple **gardiennage** et la **sûreté des biens et des personnes**, la direction de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH) entretient, depuis la construction au début des années 80, un **habile système**. Par le biais de points attribués à des caméras de surveillance installées dans certains halls d'immeuble, et d'affirmations erronées sur les obligations de sécurité incendie, ce ne sont pas moins de **300 000 €** environ qui sont ainsi refacturés annuellement, **à tort**, aux habitants.

Pourtant ce n'est qu'un **problème de gestion**, une longue suite **d'erreurs d'affectations**. Le système de transfert de charges fonctionne en "pelures d'oignon" et à chaque couche se glisse une petite erreur, il est ainsi difficile de se faire une idée claire à la première lecture des comptes, tant le cumul de mauvaises interprétations est important. Les habitants, non-sachant, sont **tenus à l'écart** (rétention d'informations, mauvaise composition des instances de direction, mauvais usage des droits de vote, etc.) de toutes possibilités de comprendre le **fonctionnement extraordinaire et la grande liberté** qu'offre, pour la gestion des équipements communs, une **association syndicale libre** (ASL).

Simulation Sur la base des trois cahiers des règles d'usage et d'habitation (CRUH 2, 3A et 3B), propres au Quartier de l'Horloge, nous avons reconstitué la **répartition des charges telle qu'elle devrait être**, en respectant scrupuleusement ces derniers. ([Téléchargement du CRUH](#))

Loiselet & Daigremont ne diffuse pas les justificatifs de répartition des charges.

Pourtant **chaque dépense est justifiée par un article du CRUH** selon l'article 21 des statuts de l'association. Les 194 pages des trois cahiers des règles et d'habitation de 1977 (CRUH 2, 3A et 3B), avec les modificatifs du 14.02.1982 et du 02.02. 1994, décrivent en détail les règles de répartition des charges. Chaque affectation de charges à un immeuble est faite sur la base d'un service, d'une servitude, ou des frais d'entretien et de maintenance des équipements et des biens communs.

Malheureusement le cabinet Loiselet & Daigremont, en charge depuis 1982 (!), de la **comptabilité de l'association ASLQH**, de l'élaboration du budget prévisionnel et **de la répartition des dépenses**, fait tout pour rendre impossible cette vérification par les copropriétaires.

La composition des charges est très bien détaillée. Mais l'affectation dans les 51 différentes grilles est discutable et les tantièmes sont en revanche ... inconnus ! Par ailleurs les plans de l'ensemble immobilier sont jalousement gardés et ne sont pas diffusés aux membres de l'association qui les demandent.

→ Les comptes de l'ASLQH sont bien tenus et largement diffusés. La **répartition des charges à chacune des copropriétés** n'est, elle, **jamais diffusée** ! Et pour cause, les **différences** entre la répartition par Loiselet & Daigremont et notre calcul, représentées ci-dessous, sont **sidérantes**.

Interprétation des cahiers de règles d'usage et d'habitation (CRUH 2, 3A et 3B)				
Immeuble	Syndic	Loiselet	Blog du QH	Trop perçu
7, 8 rue Bernard de Clairvaux	Immo de France	22 777	9 623	13 153
184 rue Saint-Martin	Plisson KMS	12 501	3 586	8 915
15 rue Grenier Saint-Lazare	Cabinet Vivienne	13 853	4 903	8 950
9 rue Brantôme	Immo de France	78 135	42 418	35 717
50 rue Rambuteau	Geralpha Gestlon	132 409	83 057	49 353
156 rue Saint-Martin	Plisson - KMS	97 500	56 505	40 995
160 rue Saint-Martin	Cabinet Balzac	65 936	33 185	32 751
164 rue Saint-Martin	Immo de France	40 960	29 598	11 362
168 rue Saint-Martin	Immo de France	72 881	56 232	16 649
3, 5 rue Bernard de Clairvaux	Plisson - KMS	174 122	135 322	38 800
HLM Erigère (ex PSR-SAVO)	Erigère	55 438	19 586	35 852
Bureaux, 4 rue Brantôme	BNP Paribas	172 649	351 860	-179 211
SOCOPAR 2, 3A et 3B	Loiselet	1 060 842	1 174 125	-113 284
TOTAL des charges de l'ASLQH		2 000 000	2 000 000	
Variations				-292 495

La simulation, à périmètre constant, sur une moyenne de 2 millions de charges, a révélé une surprise. C'est le Centre Pompidou qui est le principal bénéficiaire du dévoiement des charges (-179 211 €). Les SOCOPAR 2, 3A et 3B arrivent en second (-113 284 €). Les HLM paient 35 852 € en trop.

→ L'ensemble des habitants paie un surcoût de 256 643 €. **A bonne entendre !**

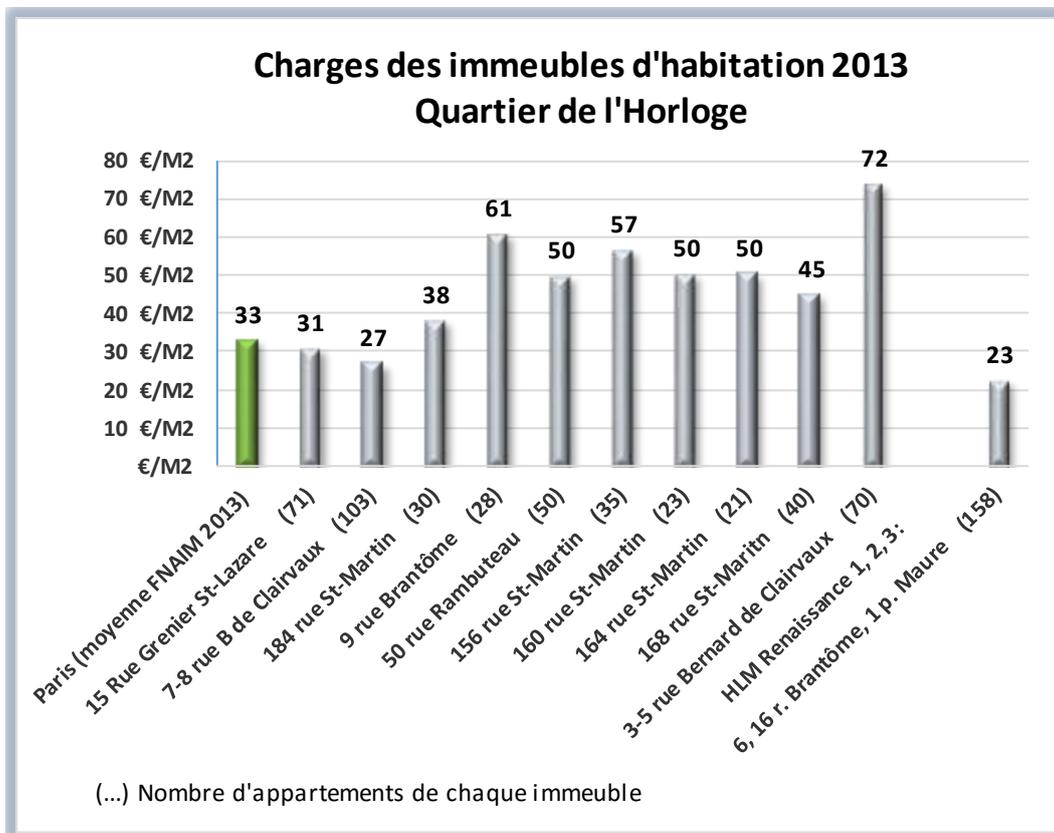
Qui est Loiselet & Daigremont ? Loiselet & Daigremont Entreprise est une société par actions simplifiée, "d'administration d'immeubles et autres biens immobiliers", d'une dizaine d'employé. Son chiffre d'affaire 2014 est de 1 259 600 €, son bénéfice de 81 500 € (societe.com). La gestion du Quartier de l'Horloge (200 K €) représente 16% de son activité !

Responsabilité Le manquement à une **“obligation d’agir pour sauvegarder les intérêts des copropriétaires”** constitue une **faute du syndic**. (Cass. civ. 08.02.1995). Le **conseil de gestion de l’ASLQH**, en charge de la répartition des dépenses, n’assume pas son rôle de contrôle. Et les **syndics de copropriété**, en partie membre de ce conseil (!), refacturent les charges de l’ASLQH aux copropriétés sans aucune vérification sérieuse. Pourtant **“La responsabilité du syndic est engagée devant les copropriétaires s’il n’exerce pas correctement ses fonctions ou s’il ne respecte pas les règles de fonctionnement de la copropriété. Il peut ainsi être condamné à verser des dommages-intérêts à la copropriété si ses actes ou ses négligences ont causé un préjudice financier ou contribué à la dégradation de l’immeuble.”** (droit-finances.net) **La responsabilité du syndic de copropriété ne peut toutefois être engagée que si l’assemblée n’a pas approuvé les actes du syndic en n’accordant pas le quitus de copropriété !**

Le **conseil syndical** assiste le syndic et contrôle sa gestion. La mission de contrôle porte notamment sur la **comptabilité du syndicat, l’élaboration du budget prévisionnel, la répartition des dépenses** et les conditions dans lesquelles sont conclus et exécutés les marchés de travaux.

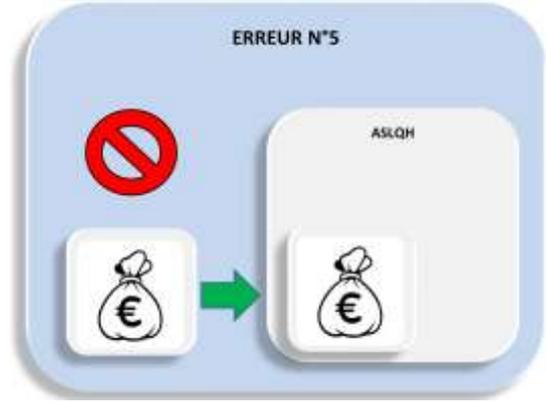
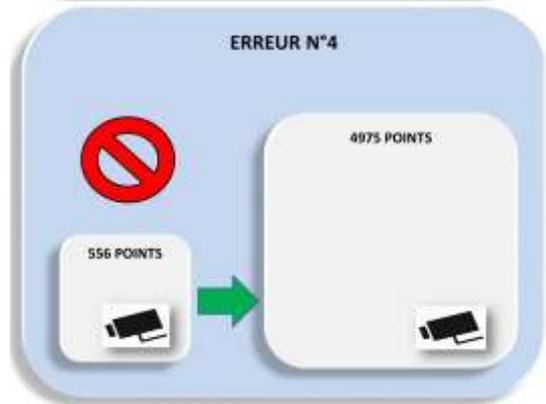
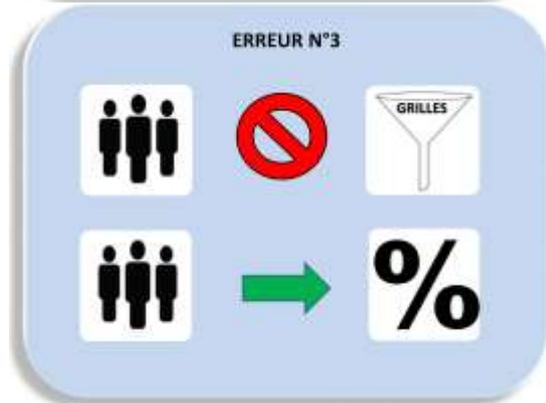
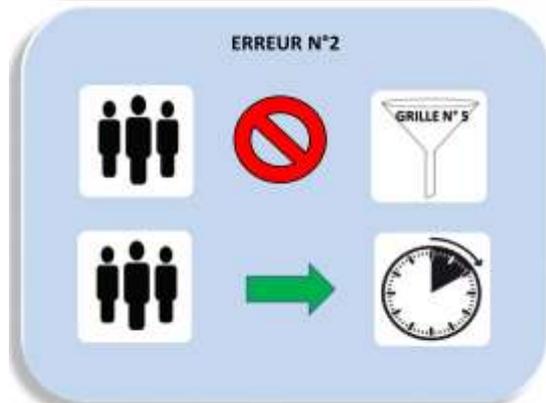
En vertu de l’article 1994 du Code civil, les **membres du conseil syndical** peuvent être tenu responsables des **fautes graves** commises dans l’exécution de leur mission : **“Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu’il commet dans sa gestion”**. L’association de consommateur CLCV précise que **“Tel est le cas lorsque le conseil syndical, ou l’un de ses membres, cautionne les agissements frauduleux du syndic.”**

La répartition des **“dépenses de sécurité”** est, depuis plus de 20 ans, le sujet de nombreuses polémiques. Le **billet “Charges de copropriété explosives”** donne les détails des charges (méthode FNAIM), dans le Quartier de l’Horloge, qui varient de 23 €/m2/an pour les HLM à 72 €/m2/an pour l’immeuble d’habitation avec la résidence service (3-5 rue Bernard de Clairvaux).



➔ Si les affirmations du **Blog du Quartier de l’Horloge** se révèlent être parfaitement correctes, les comptes 2014, ainsi que les budgets prévisionnels 2015 et 2016 devront être corrigés.

➔ **DÉCOUVREZ MAINTENANT LA DÉMONSTRATION EN 5 ACTES !**



1^{ère} erreur (CRUH 2, article 37.4.1 C et D) Page 9

Imputation dans la mauvaise grille: 20 000 euros sont partagés par 15 copropriétés au lieu des seules 5 qui sont concernées. La distinction entre le fonctionnement et la sécurité incendie n'est pas faite correctement. Une douzaine de postes de charges de **sécurité incendie** (matériel, talkie-walkie, extincteurs, ligne Tasal pompier, tenues du personnel, etc.) sont injectés dans les charges des alarmes de **fonctionnement**, dans la grille N°5 (art. 37.4.1 C).

Cette dernière est supportée par les 15 copropriétés, alors que la grille N°6 (art. 37.4.1 D), concernant les alarmes de **détection incendie**, ne comprend que les trois SOCOPAR 2, 3A et 3B, les bureaux et la résidence service...

2^{ème} erreur (CRUH 2, article 38.1) Page 11

Imputation incorrecte: 650 000 euros sont répartis **au prorata** des alarmes générales, dans la seule grille N°5, au lieu d'être répartis en fonction du **temps passé** dans l'ensemble des 51 grilles. La répartition des frais de sécurité incendie des trois **agents de sécurité incendie ERP**, décrit par la Préfecture de Police pour les commerces, (Règlement de sécurité, art. M29 §1) **ne se fait pas au temps passé** (art. 38.1) mais selon les quotes-parts de participation aux charges générales.

Elle est imputées directement à 100% dans la grille des alarmes de **fonctionnement** dans la grille N°5 (art. 37.4.1 C) au lieu de la grille N°6 de **détection incendie** en particulier! UN DETOURNEMENT DE 250 000 EUROS !

3^{ème} erreur (CRUH 2, article 38.2) Page 11

Imputation incorrecte: Le solde des 650 000 euros, qui n'a pu être attribué à l'une des 51 grilles en fonction du temps passé, doit être attribué directement aux immeubles, en fonction de leur **quote-part** (%) de participation aux charges générales, et **non au prorata** du nombre d'alarmes de chaque immeuble.

La participation corrigée étant plus basse qu'actuellement cette charge baissera aussi. Le coût du personnel ASL doit d'abord être réparti au temps passé puis au prorata. Or la grille N°999 fait l'**amalgame** !

4^{ème} erreur (CRUH 3B, article 25.10) Page 16

Calcul des points "d'alarme" minorés: Les 65 points des "caméras" (AG 17.12.1980) des halls d'immeubles font partie d'un total de 4975 points et non de seulement 556. Elles ne représentent ainsi que **1.3% et non 18%**!

Le poids total des points des alarmes de fonctionnement (art. 37.4.1 C) est de 4975 points au lieu des 556, car Loiselet & Daigremont n'utilise pas l'**art. 25.10**: les alarmes sont comptées 1 alarme = 1 points au lieu de 1 alarme = 10 points.

Cela représente un report de pas moins de 60 000 € sur les habitations. La participation des 3 SOCOPAR 2, 3A et 3B est minorée de 8%!

5^{ème} erreur (CRUH 3A, art. 21; B, art. 24) Page 18

Charges SOCOPAR 2, 3A et 3B invisibles: Certaines charges des SOCOPAR n'apparaissent pas dans la comptabilité de l'ASLQH et ne sont ainsi pas soumises à la participation aux frais généraux de personnel (art 38.1 et 2). La centrale de production de chauffage, le parc de stationnement, les dessertes des commerces, etc. ne sont pas mentionnées dans les charges gérées par l'ASLQH.

Le personnel de l'ASL travaille pour des éléments de fonctionnement des SOCOPAR 2, 3A et 3B qui échappent au prorata de frais de gestion de l'ASLQH !

Historique

La société d'économie mixte d'aménagement, de rénovation et de restauration du secteur des Halles (**SEMAH**), est créée en 1969, afin de **servir l'intérêt général** dans l'opération de rénovation du quartier des Halles transférées à Rungis. Elle confie l'opération du Quartier de l'Horloge au promoteur COGEDIM (Compagnie générale de développement immobilier) avec lequel est signée une convention en 1972. En 1976 la Société d'étude et d'aménagement des îlots St-Martin (**SEDAM**) se substitue à la COGEDIM qui assurera toutefois la **maîtrise d'ouvrage**. La SEMAH transmet les droits de construire des quelques deux hectares de terrain, d'un seul tenant, au promoteur. Il finance les travaux avec l'aide des banques et, pour se rémunérer, commercialise l'ensemble immobilier avec un schéma de division des lots, en "volumes" extrêmement complexes.

L'**organisation** du Quartier de l'Horloge a été conçue et mise en place, par la **COGEDIM**, la branche de promotion immobilière de la banque de Paris et des Pays-Bas (futur PARIBAS). Une installation d'**extinction incendie** automatique à eau (**sprinkler**) et un "**service de surveillance permanent**" est prévu, dans le cadre des permis de construire du **centre commercial** de plus de 300 lots, et des parkings souterrains, par le **promoteur et maître d'ouvrage**.



Inauguration officielle le 22 décembre 1983, par la COGEDIM, de son programme immobilier du Quartier de l'Horloge. (source: Blog-notes de Michel Desmoulin)

L'installation de **caméras** de surveillance vidéo dans **les halls** d'entrée des immeubles d'habitation est une décision du promoteur. Selon le cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH 3B, art. 25.09), qui définit la répartition des charges de cette ASL, chaque caméra vaut **un forfait** de 20 points. Mais l'assemblée générale du 17 décembre 1980, modifie à l'unanimité, le nombre de points décrits dans le règlement de l'ASLQH et "*affecte (...) au système vidéo*" 10 points par immeuble, plus 1 point par tranche de 5 logements. Ainsi les immeubles passent en dessous de 20 points pour les immeubles de moins de 50 lots et au-dessus pour les immeubles de plus de 50 lots. Il faut noter que les immeubles décisionnaires (listés ci-dessous), livrés en 1979, ne sont pas équipés de caméras vidéo, seules 3 caméras à "*10 points*" sont prévues pour les parkings et l'aire de livraison.

- | | |
|----------------------|---|
| - SEDAM | <i>Société d'étude et d'aménagement des îlots St-Martin</i> |
| - Halles Tréfonds 2, | <i>Futur syndicat des copropriétaires SOCOPAR 2</i> |
| - SCP SOCOPAR 3 A | <i>Copropriété SOCOPAR 3A</i> |
| - SCI Les Hypoquets | <i>Siège de l'administration du Centre Pompidou</i> |
| - HLM Renaissance | <i>Bailleur social ERIGERE (groupe BATIGERE, PSR-SAVO)</i> |
| - SCI Saint-Martin, | <i>Copropriété 184 rue Saint-Martin</i> |
| - SCI Saint-Lazare, | <i>Copropriété 15 rue du Grenier Saint-Lazare</i> |
| - SCI Brantôme, | <i>Copropriété 7,8 rue Bernard de Clairvaux.</i> |

Le directeur de l'ASLQH est le cabinet GERER (filiale de BNP Paribas), il laissera sa place au cabinet Loiselet & Daigremont, syndic des SOCOPAR 2 (SOciétés, COMmerces, PARkings), en 1981/82.

Cette décision est donc prise par les “tranches 2 et 3A”, en 1982, avant la livraison des 7 copropriétés de la “tranche 3B”, les immeubles A, B, C, D, E, F et GH. C'est-à-dire en l'absence des syndicats de copropriétaires des bâtiments des rues Rambuteau et Saint-Martin qui ne sont pas encore constitués. Ces derniers seront en fait les seuls qui seront équipés de caméras ! Les immeubles appartenaient en partie à des investisseurs institutionnels. Et ce sont justement ceux-là qui payent le plus aujourd'hui: 840 €/an par appartement en moyenne. ([Voir les plans du Quartier de l'Horloge](#))

Le **centre commercial** construit en application du **Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP** (établissement recevant du public), et les arrêtés du 25 juin 1980 modifié (et du 22 juin 1990 modifié), **a disparu** en 1994, lors d'un nouveau permis de construire qui a réuni les quelques 340 lots en un seul lot. Les coûts ont ensuite explosés, et notre gestionnaire s'est figé dans une gestion partielle, sans remise en cause de l'organisation due à ces nouvelles conditions. Au risque d'imputer des charges bien réelles aux mauvais interlocuteurs, sur la base d'arguments que nous allons dénoncer, un à un, dans la seconde partie de ce billet (voir EXPLICATIONS page 9).

Un marché annuel de plus de 700 000 € Le fonctionnement du “**service de surveillance permanent**”, mis en place dans le cadre de la sécurité incendie, de l'ancien centre commercial en 1980, représente encore, en 2015 (!), le tiers du budget de l'ASLQH. Son gestionnaire répartit les charges communes générales, en fonction du règlement de cette ASL, en les classant par type dans 51 “grilles”, ayant chacune un nombre de tantièmes différents, **en fonction de l'utilité, des services, de critères techniques ou de la surface**. Loiselet & Daigremont considère qu'il faut répartir les 700 000 € dans la grille N°5 dite “alarme”. Le coût de la sécurité incendie (grille N°6) est ainsi rebasculé sur les alarmes de fonctionnement, avec de lourdes conséquences financières pour les habitants. La sécurité de l'administration du Centre Pompidou, de Vinci Park, de Leroy Merlin et de Flunch est organisée de façon indépendante.

La participation des copropriétés de commerces SOCOPAR 2, 3A et 3B, à cette grille de charges “alarme”, s'élève à environ 60%. Ce montant (année 2011) cache en réalité des **surprises incroyables**:

- Les coûts de ce poste ont augmentés de 200 000 € (30%) entre les années 2000 et 2010.
- Leroy Merlin, dont la banque AEW Europe, filiale de Natixis, est le propriétaire institutionnel des locaux, ne participe qu'à 2.6% de la sécurité incendie du Quartier de l'Horloge. Le coût est de moins de 3 €/m² par an.
- Les bâtiments A et D (tranche 3B) paient 17 €/m² par an, alors que les immeubles Saint-Lazare, Brantôme et Saint-Martin (tranche 2) ne paient que 2.40 €/m² par an.
- Les HLM paient 0.68 €/m² par an. 25 fois moins que les immeubles A et D.
- Leroy Merlin, Flunch, Vinci Parc et les cinémas mk2, bien qu'ils soient reliés au poste de sécurité (synoptique central) sont des ERP indépendants du “groupement d'ERP du Quartier de l'Horloge” et sont organisés en partie de manière indépendante en doublon !

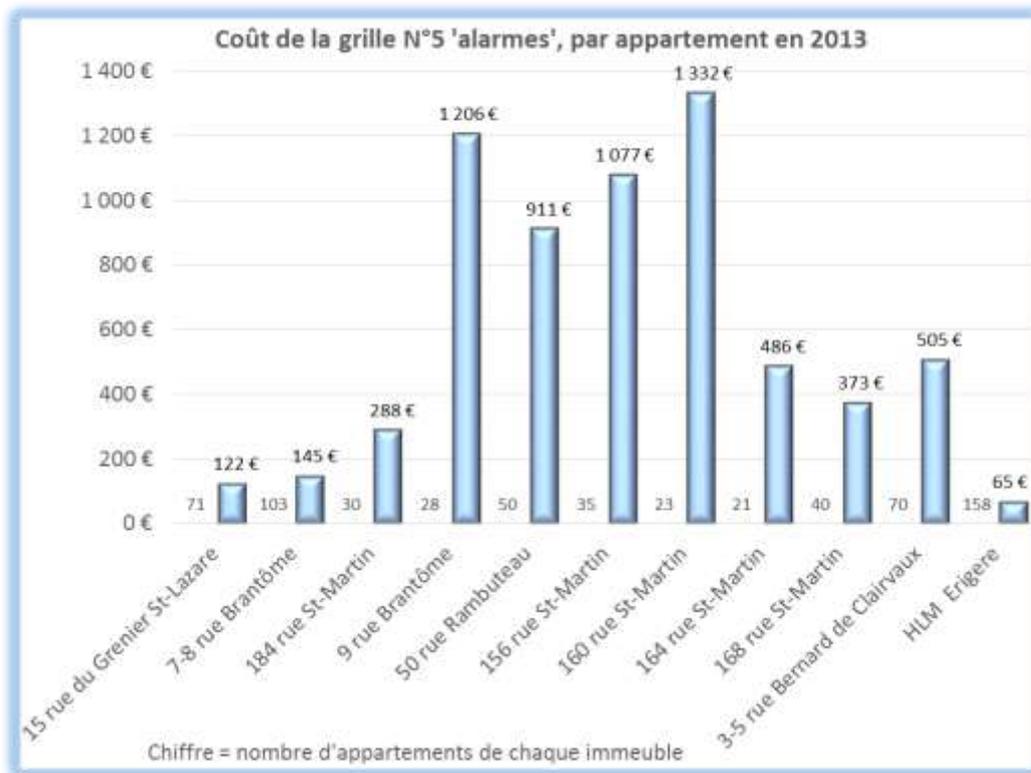
Etablissement	Participation	Montant
Restaurant Flunch	0,3%	2 500 €
Cinémas mk2	0,6%	4 500 €
Club de sport Vit'Halles	0,2%	1 250 €
Leroy Merlin	2,6%	19 000 €

La participation, au budget “alarmes” de sécurité incendie de 700 000 €, de l'ASLQH du Quartier de l'Horloge, est dérisoire pour les “**grands**” commerces, Leroy Merlin, mk2, Flunch et le club de sport, qui sont tous des établissements recevant du public (ERP) accueillant plus de 300 personnes ou sur deux étages.

Des charges très inégales

Les **dix immeubles d'habitation** du Quartier de l'Horloge bénéficient de **services** de gardiennage **équivalents**, mais ils ont des charges par logement variant de **1 à 10**, en particulier, pour quatre d'entre eux, à cause de **simples caméras de vidéo-surveillance** qui justifient, selon le directeur Loiselet & Daigremont, la refacturation des frais de personnel.

De 122 € en moyenne pour les habitants de l'immeuble Saint-Lazare à 1300 € pour le bâtiment D, 160 rue Saint-Martin. Le **record étant de 2500 €** pour ce seul poste pour un appartement au 9 rue Brantôme! On peut aussi s'étonner du montant élevé pour les bâtiments 164 et 168 rue St-Martin (Bâtiment E et F), tout comme pour le 3-5 rue Bernard de Clairvaux, car ce dernier, conçu en partie en **résidence service**, fait partie, avec les bâtiments E et F d'une deuxième (!) ASL, l'Association syndicale libre Paris-Marais-Beaubourg, ayant justement pour **objet, la sécurité** de ses habitants, et donc son propre système de surveillance caméra! La différence, par appartement, reste toutefois invraisemblable, et difficilement justifiable, avec un écart de 390 € entre le 15 rue du Grenier St-Lazare et le 3-5 rue Bernard de Clairvaux.



Les " alarmes", un coût variant de 1 à 10 uniquement en fonction de l'adresse ! Les services sont les mêmes pour tous, seul l'équipement change (caméras, ascenseurs, interphones, etc.).

Des immeubles qui paient de 911 € à 1332 €, deux ont déjà décidé de supprimer leur caméra dès **2010** :

- Le bâtiment A du 9 rue Brantôme a obtenu en 2010 en assemblée générale de l'ASL la suppression de sa caméra. La cour d'appel de Paris a confirmé cette décision dans son arrêté du 10 septembre 2014.
- Le bâtiment B a décidé, le 4 mai 2010, en assemblée générale de la copropriété, la suppression de la caméra installée dans son hall d'immeuble.

Les **HLM** ne participent que très faiblement à cette charge: 65 €/an par logement.

La **Ville de Paris** est exonérée de charges ASLQH, par les statuts, pour la **crèche** et l'**école maternelle Brantôme**. Le **centre médico-psychologique (CMP) de l'Hôpital d'Esquirol** semble aussi profiter de cette disposition.

Redondance des missions

Pas moins de 17 personnes travaillent sur le site du Quartier de l'Horloge pour les tâches de **sécurité, de surveillance, de gardiennage et d'entretien des équipements et biens communs** de l'association! Comme chacune des 15 copropriétés fonctionne déjà en silos, avec ses propres charges, il est **impératif de séparer la gestion des intérêts divergents** des habitants, propriétaires de leur propre logement, des intérêts des commerçants qui sont locataires des propriétaires institutionnels (AEW Europe, AXA, etc.). L'ASLQH occupe, **deux employés à temps plein**, pour assurer le suivi administratif sur place, et une **présence au bureau d'information**, du Quartier de l'Horloge. Pourtant, l'accès aux pièces de la gestion n'est accordé qu'au compte-goutte, et aucune **fiche de mission** ne permet de connaître les tâches menées. La société DALKIA assure une présence (non contractuelle), de **deux à trois postes**, pour la **maintenance et gestion des équipements techniques**. Mais il est actuellement impossible de séparer les missions pour les SOCOPAR 2, 3A et 3B des missions pour les habitations privées (et peut-être HLM), en particulier concernant le CPCU. Le **contrat de sécurité incendie** concerne **7 postes, 5 personnes** en plus sont employées **directement par l'ASLQH**. Or Leroy Merlin, Vinci Park et le Centre Georges Pompidou possèdent leur **propre personnel de sécurité**. Et il n'existe pas de groupement d'intérêt économique (GIE) par exemple, qui permettrait aux SOCOPAR 2, 3A de se réorganiser en fonction des besoins réels, et d'optimiser un marché de sécurité incendie valant actuellement près de **1 M € au total** pour l'ASL et les SOCOPAR.

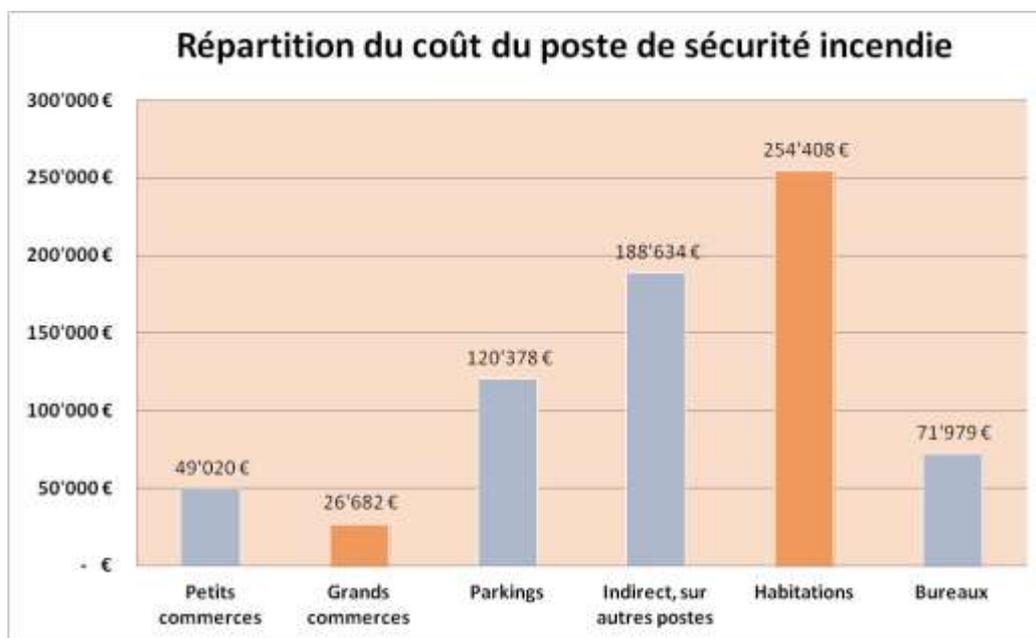


Schéma de répartition des charges communes générales "alarmes", grille N°5, en 2011, entre les commerces, les parkings, les habitations et les bureaux.

L'ASLQH, qui gère 160 000m² et 2000 habitants, aurait dû constituer **un facteur de réduction** des charges pour les résidents, mais en réalité, le nombreux personnel, sollicité avant tout par la gestion des commerces, est finalement une charge supplémentaire, pas forcément nécessaire, qu'il est possible de réduire. L'ASLQH, dans **l'intérêt général**, aurait dû optimiser le coût de gestion de cet ensemble immobilier. Mais son gestionnaire, **le cabinet Loiselet & Daigremont**, en plein conflit d'intérêt (directeur de l'ASLQH et syndic de copropriété de la gestion commune des SOCOPAR 2, 3A et 3B, majoritaires avec 55% des voix) **n'a pas maîtrisé les charges de personnel**.

Comment donc, depuis 33 ans, 19 millions d'euros ont-ils été déviés vers les habitants? Dont plus de 9 millions d'euros ont déjà été indûment refacturés. Et 320 000 euros sont encore au budget 2015!

➤ **LE BLOG DU QUARTIER DE L'HORLOGE VOUS LIVRE MAINTENANT LE RESULTAT DE L'ENQUETE MENEES, AVEC QUELQUES COPROPRIETAIRES, DEPUIS JANVIER 2010.**

➤ EXPLICATIONS:

1. Erreurs d'affectation des charges En lisant attentivement, à titre d'exemple, le compte de gestion 2012 et les budgets provisionnels de l'ASLQH 2013, préparés par Loiselet et Daigremont, on y remarque que la grille N°5, **charges alarme**, s'élève à pas moins de 716 661 €, alors que la grille N°6, **charges de détection incendie**, représente **seulement** 9 880 €. La grille N°6, utilisée par le directeur, concernant les charges de **détection incendie** ne représente, que **0,125%** de la grille 'alarme'. Une telle différence - 99% versus 1%- laisse présager que cette **répartition est erronée**.

Nous avons constaté les erreurs suivantes qui devront être corrigées dans la comptabilité:

1. 12 postes de charges de sécurité incendie, d'un montant total de plus de 19 228,84 €, sont imputés, dans les alarmes de fonctionnement (grille N°5), au lieu de la détection incendie (grille N°6).
2. Les coûts du personnel de sécurité incendie, 650 000 €, sont répartis dans la grille N°5 (fonctionnement) , au lieu d'être affectés à la sécurité incendie (grille N°6) selon l'art. 38.1.
3. Le coût des employés de l'ASLQH, pompiers et personnel administratif, n'est pas réparti distinctement, au temps passé (art. 38.1) ou de manière forfaitaire selon l'art. 38.2 à tel ou tel bien ou équipement.

PREMIÈRE ERREUR

Tout d'abord, pas moins de 12 types de charges, décrits ci-dessous, pour un montant de 19 228.84 €, qui concernent la **sécurité incendie**, sont attribués à la grille "alarme" (grille N°5) **au lieu** de la "détection incendie" (grille N°6) .

La grille N°5 correspond à l'article 37-4-1 C du CRUH sur la **répartition** des charges selon un **critère technique** : *"les **charges** relatives au réseau et au pupitre central des **alarmes de fonctionnement** (...), sont **réparties** entre les divers propriétaires de volumes **au prorata** du nombre de **points d'alarmes installés dans chaque volume**".*

Il s'agit de charges d'achat et d'entretien de **matériel** ou de **travaux** mais pas de travail.

- | | | |
|-----|---------|---|
| 1. | 605 030 | Matériel de sécurité |
| 2. | 606 041 | Hors contrat talkie-walkie |
| 3. | 614 115 | Extincteurs (Entretien & vérification) |
| 4. | 614 120 | Contrat éclairage de sécurité (Bouvier) |
| 5. | 614 199 | Ligne Tasal (Pompier) |
| 6. | 615 199 | Travaux divers sécurité (Linkup) |
| 7. | 623 160 | Etude de risques pour le personnel intervenant |
| 8. | 623 210 | Organisme de contrôle (dont heures de nuit comprises) |
| 9. | 625 080 | Contrat entretien Talkie-Walkie |
| 10. | 644 500 | Tenue de personnel |
| 11. | 644 700 | Formation |
| 12. | 644 102 | Médecine du travail |

La ventilation de la grille N°5 se fait **entre toutes les 15 copropriétés du Quartier de l'Horloge**, soit les 11 immeubles d'habitation, les 3 copropriétés de commerces et parkings et la copropriété indivise de bureaux.

GR	CODES	DESIGNATION	BUDGET 2012	RÉEL 2012	BUDGET 2013
		Total	32 113,00	28 437,34	27 112,00
G 5		ALARMES			
	601 011	Eau	625,00	522,87	650,00
	602 011	Consommation Electrique	3 640,00	3 356,81	3 500,00
	605 030	Matériel de sécurité INCENDIE	3 500,00	88,00	2 500,00
	606 020	Fournitures électriques	280,00	516,67	280,00
	606 028	Achat cartes parking et clefs	100,00		100,00
	606 041	Hors Contrat Talkie-Walkie (LINKUP) INCENDIE		706,84	
	606 041	Hors Contrat de Maintenance (DALKIA)	1 500,00	299,79	1 500,00
	606 043	Matériel informatique			2 000,00
	614 115	Extincteurs (Entretien & Vérification) INCENDIE	1 062,00	1 167,89	1 095,00
	614 119	Contrat de Maintenance (DALKIA)	7 014,00	7 023,54	7 320,00
	614 120	Contrat éclairage de sécurité (BOUVIER) INCENDIE	60,00	59,09	62,00
	614 123	Contrat Forfait Surveillance INCENDIE	386 300,00	388 709,44	392 200,00
	614 123	Contrat responsable unique de sécurité			22 030,00
	614 199	Ligne Asal (Pompier) INCENDIE	633,00	337,77	720,00
	614 420	Contrat de maintenance matériel informatique Vidéosurveillance (KLLIP)	958,00	3 588,00	3 700,00
	615 045	Remplacement règles	350,00	144,71	1 000,00
	615 049	Divers électricité			1 000,00
	615 066	Signalétique	1 370,00	1 399,32	1 370,00
	615 067	Serrurerie	350,00	264,91	500,00
	615 071	Travaux interphones (KLLIP)		3 466,32	
	615 084	Réseau câblé		179,40	250,00
	615 085	Hors Contrat Vidéo (KLLIP)		1 361,35	6 200,00
	615 199	Travaux divers sécurité (LINKUP) INCENDIE			850,00
	615 202	Electro-ménager		495,40	
	623 160	Étude de Risques Pour Personnel Intervenant INCENDIE	4 020,00		5 500,00
	623 210	Organisme de Contrôle (dont heures de nuit comprises)	13 715,00	12 804,98	21 400,00
	625 060	Téléphone INCENDIE	2 950,00	599,70	3 000,00
	625 080	Contrat Entretien Talkie-Walkie (LINKUP)	1 800,00	1 747,36	1 800,00
	634 500	Redevance Talkie-Walkie INCENDIE	865,00	420,00	890,00
	641 700	Sécurité (Salaires ASL) INCENDIE	159 000,00	141 861,20	159 000,00
	641 700	Indemnité de départ à la retraite INCENDIE	10 000,00		
	642 000	Charges Sociales (sur Salaires ASL) INCENDIE	135 000,00	118 924,15	140 000,00
	644 102	Médecine du travail INCENDIE	520,00	418,68	530,00
	644 500	Tenues du personnel INCENDIE	2 000,00	1 084,17	2 000,00
	644 700	Formation INCENDIE	1 000,00	2 141,42	2 500,00
	713 100	Indemnités assurances charges			
	714 100	Produits divers charges courantes			
	719 100	Produits procédure contentieuses		-3 000,00	
	791 100	Indemnités sécurité sociale INCENDIE		-1 442,86	
		Total avant imputations	738 612,00	689 246,92	785 447,00
	650 202	Quote part alarmes école maternelle			
	650 202	Quote-part Compteurs Électriques		78,66	-44,12
	650 202	Quote-part S/Station A.B.C.D.E.F.G.H.	-11 616,00	-10 827,11	-12 337,56
	650 202	Quote-part Galerie 30 70	-7 744,00	-7 218,07	-8 225,04
	650 202	Quote-part Passage Horloge Nord	-2 581,00	-2 406,02	-2 741,68
		Total	716 671,00	668 874,38	762 098,60
G 6		DETECTION INCENDIE			
	606 041	Hors Contrat (DALKIA)	2 200,00	987,73	2 000,00
	614 116	Contrat (DALKIA)	7 750,00	7 811,90	8 140,00
		Total avant imputations	9 950,00	8 799,63	10 140,00
	650 202	Quote-part Passage Horloge Nord	-70,00	-62,19	-71,66
		Total	9 880,00	8 737,44	10 068,34

SECONDE ERREUR

La répartition des frais de sécurité incendie ne se fait pas, au temps passé, en accord avec les statuts propres à l'association (art 38.1). Le coût démesuré de la sécurité incendie, en particulier les 4 postes de frais de personnel d'un total de 649 494,79 €, n'est pas ventilé dans la détection incendie (grille N°6) mais dans les alarmes de fonctionnement (grille N°5). Les salaires des employés SSIAP (Service de Sécurité Incendie et d'Assistance à Personnes), soit les pompiers sur site 24h/24, 7j/7 constituent aujourd'hui **97% de la grille N°5 !**

1.	614 123	Contrat forfait surveillance (ndlr incendie)	388 000 €
2.	614 123	Contrat responsable unique de sécurité	22 000 €
3.	641 700	Sécurité (Salaires ASL)	141 800 €
4.	642 000	Charges sociales (sur salaires ASL)	118 900 €

La grille N°6 correspond à l'article 37-4-1 D du CRUH sur la répartition des charges selon un critère technique : *"-les charges relatives au réseau et au pupitre central des alarmes de détection incendie (...), sont réparties entre les divers propriétaires de volumes au prorata du nombre de détecteurs d'incendie installés dans chaque volume"*.

Ce sont ainsi pas moins de 649 494,79 € qui sont partagés, selon la grille N°5, entre les 11 immeubles d'habitation, les bureaux et les trois SOCOPAR 2, 3A et 3B, au lieu d'être répartis, selon la grille N°6, entre le groupements d'établissement recevant du public (ERP), soit les commerces des copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B et les bureaux.

Ces deux premiers points cumulent un transfert de charges de **667 178,11 €** en 2012.

Le solde de 22 068,81 € représente le vrai coût des alarmes de fonctionnement de la grille N°5! La répartition se fait en intégrant la décision de l'assemblée générale du 17 décembre 1980 qui mentionne pour les "Point d'alarme et quote-part des immeubles dans les dépenses" que *"La répartition des dépenses de sécurité s'effectue d'après le nombre de points d'alarmes inclus dans chaque volume. La mise en place d'une surveillance par un système de caméra raccordée au synoptique est assimilable aux alarmes."* Ce qui veut dire que le coût d'installation des caméras, le réseau, les écrans de visualisation et l'entretien général, etc. est à intégrer selon l'art. 37-4-1 C du CRUH, à la grille N°5, des alarmes de fonctionnement. Ce qui est bien le cas.

TROISIEME ERREUR

La somme de 649 494,79 € est en partie supportée par des copropriétés qui ne sont pas concernées. Les frais de personnel entraînés par l'entretien, la maintenance et la surveillance, doivent être répartis au temps passé (art. 38.1), les autres frais de personnel et de fonctionnement sont à répartir de manière forfaitaire, à chaque copropriété, au prorata des charges générales (art. 38.2). Or Loiselet & Daigremont ne les distingue pas dans la grille N°999 qui représente la totalité des heures. La participation des habitations est actuellement gonflée artificiellement. En fonction du temps passé, des fiches de poste, ou des missions du personnel de l'ASLQH, le travail devrait être réparti, en coût horaire, à tel ou tel bien concerné, et redistribué dans l'une des 51 grilles (chauffage, égouts, sprinkler, électricité, etc.) de répartition (art. 37), et non dans une seule grille!

A ces trois erreurs d'imputation il convient d'ajouter deux astuces qui sèment la confusion avec efficacité :

- les habitations sont-elles soumises à l'obligation d'un poste de sécurité incendie 'ERP' (établissement recevant du public)?
- avec la vidéo-surveillance (caméras) comment répartir les frais du personnel ?

ALLONS CHERCHER LES RÉPONSES DANS LES DÉCISIONS DE LA PRÉFECTURE DE POLICE ET LES RÉGLEMENTS DE L'ASSOCIATION (CRUH) :

2. Irrespect dans l'application du règlement CRUH

Le cahier des règles

d'usage et d'habitation (CRUH 2) définit à l'article 36 le principe de répartition des charges :

- la répartition des charges se fait entre tous les propriétaires en fonction de l'**utilité** des équipements et **services** pour chacun des propriétaires. (...) Toute dépense qui est occasionnée par le **fait** ou la **faute** d'un propriétaire, (...), est à sa charge.

Voyons donc ces **trois concepts** : *utilité, services et fait ou faute*, l'un après l'autre. Nous finirons par le concept de *servitudes*.

2.1 Utilité des équipements - à répartir en fonction des points d'alarmes de fonctionnement ou d'incendie selon les art. 37-4, 38, CRUH 2 et l'art. 25, CRUH 3B.

*L'association peut **gérer et entretenir des biens** et éléments d'équipement, qui sans être sa propriété, **sont communs à deux ou plusieurs propriétaires**, aux charges et conditions qu'elle déterminera **d'accord avec lesdits propriétaires**. (Statuts. Article 3.3 **Objets de l'association syndicale libre**)*

Les caméras sont un choix du promoteur pour la seule tranche 3B ! Le CRUH de la 3^{ème} tranche B précise à l'art. 25.09, que **chaque caméra de surveillance des halls des immeubles d'habitation** des lots 5139 à 5142 et 5144 à 5146 (les bâtiments A, B, C, D, E, F et GH) équivaut à 20 points d'alarmes. La répartition des charges est spécifiée pour les seuls 7 immeubles d'habitation concernés. Les 4 premiers immeubles de la 2^{ème} tranche (St-Martin, Grenier St-Lazare et Brantôme Nord et Sud) n'en font pas partie. Le **17 décembre 1980 l'assemblée générale de l'ASL** décide par ailleurs au point 7 de modifier les 20 points par caméra et les porte à 10 points +1 par tranche de 5 logements par caméra. Cette mesure ne pourra être appliquée qu'à partir du 4^{ème} trimestre 1982, date de livraison de la 3^{ème} tranche B. En effet, les immeubles qui décident de cette mesure n'installeront eux-mêmes jamais de caméras. Seuls les immeubles encore en construction en seront pourvus.

- Elles ne sont donc pas "utiles" pour ceux qui décidèrent de leur mise en place !

Par ailleurs Loiselet et Daigremont argumente que le **Quartier de l'Horloge** serait depuis trente ans "**classé**" établissement recevant du public (ERP) et donc que la charge du poste de sécurité incendie, "*utile à l'ensemble du quartier*", doit être supportée par tous.

- En réalité une note du 14 avril 2003, de l'ASLQH elle-même, reconnaît qu'il **n'en est rien** et que le coût de la sécurité incendie est "**rentabilisé**" par des prestations de type service hôtelier !

1°) ne rien tenter en conservant le personnel en place qui, réglementairement, n'est présent que pour répondre à des problèmes de sécurité incendie mais dont le coût a été "rentabilisé" par la mise en place, 24 heures sur 24, sept jours sur sept, de services "hôtelier" (garde des clefs, réception des colis, intervention pour recherches de fuites dans les immeubles) et de "gardiennage" (rondes dans les parkings et escaliers, rondes dans les rues intérieures, intervention dans les immeubles à la demande des résidents, etc...)

Le système de rentabilisation fonctionne à merveille: en 2013 les immeubles situés en dessus de Leroy Merlin paient 11.34 €/M2 de charge de la grille N°5 alors que ce dernier ne paie que 2.65€/M2 ! L'ASLQH, par la voix de son directeur, combat à chaque occasion, jusqu'au tribunal, toute **proposition** ou **choix de modifications** de l'organisation et ne cache les intentions d'une gestion d'une main de fer qui n'a jamais laissé aux habitants - plus de mille membres de l'ASLQH - la possibilité d'exercer l'**autodétermination** par la voie **démocratique** des assemblées générales. Les services "hôtelier" ont-ils été demandés par les copropriétés ? Non, ils sont imposés par le jeu des majorités et l'irrespect des règles de gouvernance. C'est le supermarché AS ECO ouvert 24h/24 qui est à l'origine de cette charge!

2.2 Services - à répartir en fonction de l'article 38.1 au temps passé à tel ou tel bien et selon l'art. 38.2, forfaitairement, en fonction des quotes-parts pour le solde !

Nous avons vu que les frais de personnel étaient affectés dans la grille N°5.

➤ En réalité la répartition des frais du personnel de sécurité incendie SSIAP (pompiers) doit se faire au temps passé, en application de l'article 38.1.

“Les frais de personnel entraînés par l'entretien, la maintenance, la surveillance, etc... des biens et éléments d'équipement communs et directement imputables au moyen de feuilles d'heures, notamment à tel ou tel bien ou élément d'équipement sont réparties entre les divers propriétaires de la même façon que les charges afférentes au dit bien ou élément d'équipement (...).”

Le personnel SSIAP représente pas moins de 13 salaires de pompiers, et constitue 97% de la grille N°5. Il fait, au dire de Loiselet & Daigremont, des missions, **sans toutefois que l'origine des demandes soit clairement établie**, pour les copropriétés : rondes, recherche de fuite d'eau, surveillance-vidéo, clefs, paquets... **Les salaires devraient ainsi être refacturés, selon l'article 38.1, au temps passé**, au bénéficiaire du service! (Remise de paquet 10 €, des clefs 5 €, recherche de fuite d'eau 50 €, etc.)

Or, actuellement tous les immeubles participent de manière forfaitaire, et non sur justificatif des heures, comme le prévoient les règles propres à l'ASLQH. Par ailleurs, le temps passé, des deux employés technico-administratifs devrait être réparti de la même façon.

➤ Le solde des heures non affectées, à un bien et à une grille, est ensuite réparti selon l'art. 38.2, forfaitairement, à toutes les copropriétés en fonction de leur quote-part à l'ensemble des charges générales !

2.3 Fait

7 caméras sont bien existantes et réelles, en revanche rien ne précise, en dehors de l'art. 25.09, qui stipule la prise en charge financière, le fonctionnement de cette installation !

L'ensemble immobilier a évolué dans son organisation et le contexte a ainsi changé:

- De 10 bâtiments prévus en 1980, seuls 4 (A, B, C et D) supportent la charge “caméra” en 2014. Ils paient ainsi **18 %** du budget de 700 000 €. (Au lieu de 1.3% comme nous le verrons plus loin !).
- Les caméras dans les halls des BAT A, B, C et D cumulent, à elles, seules 65 points sur un total ASL de 556, de la grille “alarmes” de l'ASLQH. Les points attribués aux caméras représentent ainsi les 2/3 de cette charge ! (AG 17.12.1980). (Or nous verrons à la page 16 que ce chiffre est faux !).
- En 2010 les caméras n'enregistrent pas les images. Les vues des quatre halls d'immeubles défilent simplement à tour de rôle sur un seul écran.
- Le personnel Service de Sécurité Incendie et d'Assistance à Personnes (SSIAP) n'est pas habilité à intervenir en cas de problème de sûreté des personnes (agressions) dans les immeubles ni dans les cabines d'ascenseurs.

Les caméras sont-elles obligatoires ?

En tant qu'équipement non, elles ne servent pas à la sécurité incendie, c'est une **installation de confort** (confirmé par la Préfecture de Police) appartenant à la copropriété dans laquelle elle se situe (CRUH 2, art.29).

2.4 Faute

TOUT D'ABORD LE **MINISTRE DE L'INTERIEUR** PRECISE QUE LES LOCAUX QUI PEUVENT ETRE ASSIMILES AU DOMICILE PRIVE NE SONT PAS DES ERP.

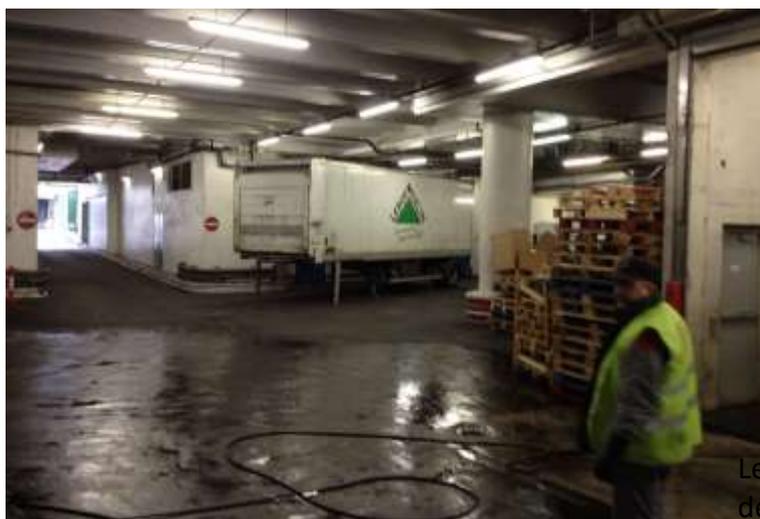
Par ailleurs, l'**arrêté** du permis de construire 34 355 du 12 septembre 1978 ne mentionne aucune obligation d'un service de sécurité incendie 24h/24 concernant les immeubles d'habitation de la 3^{ème} tranche B (A, B, C, D, E, F, GH).

La **Préfecture de Police** a ainsi confirmé le 2 mars 2011 que le *“bâtiment B, pour sa partie habitation n'est pas tenu à être surveillé par un poste central de sécurité. Cependant l'existence au sein de l'ensemble immobilier, du poste central de sécurité et du personnel SSIAP ne peut être remise en cause.”*

Or le **poste central de sécurité** n'apparaît que dans le permis de construire du centre commercial ! Les copropriétés sont soumises aux règles ci-dessous. Elles ne sont donc, éventuellement concernées financièrement, qu'en raison de servitudes (voir page suivante).

Par ailleurs, les règles applicables à la construction des bâtiments d'habitation sont celles relevant de l'arrêté du 10 septembre 1970 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie, les bâtiments ayant été construits avant 1982. Les obligations actuelles des propriétaires sont définies par les articles 100 à 104 de l'arrêté du 31 janvier 1986. Quant au parc de stationnement annexe des habitations, il relève des dispositions de l'instruction technique relative aux parcs de stationnement couverts lors de sa construction.

- **“L'ERP DU QUARTIER DE L'HORLOGE”** n'a d'existence ni juridique ni administrative ! Il s'agit du **groupement** d'établissement recevant du public (ERP) de 1ère catégorie de type M, L, N, X, W et PS, classé par la DPCS (délégation permanente de la commission de sécurité, composée des pompiers, de l'architecte de sécurité et du laboratoire central), situés dans le Quartier de l'Horloge. C'est-à-dire des commerces, cinémas, discothèques, restaurants et parkings.
- La **Préfecture de Police a refusé**, le 22 novembre 2006, la demande de l'ASLQH de **suppression du poste et du service central sécurité** pour les commerces (PC 34.266). Les habitations n'étaient pas concernées par cette demande de l'ASLQH. Il ne s'agissait donc pas de **«déclasser»** le quartier dans son ensemble mais de redéfinir la sécurité incendie de **chacun des ERP**, du groupement d'ERP du Quartier de l'Horloge, **pris individuellement**. La Préfecture de Police a confirmé le **maintien** du poste et du service central de sécurité existant, tout en ouvrant la possibilité, aux petits commerces, les ERP de 5ème catégorie, de sortir de cette réglementation, et ainsi de ses coûteuses contraintes (la répartition des coûts est l'affaire de l'ASLQH). La Préfecture raisonne *“in concreto”*. Elle ne souhaite pas modifier les mesures de protection incendie existantes, afin de ne pas dégrader la sécurité des usagers et des habitants. Cependant, comme nous le verrons plus loin aux points 7 et 9, la **notice de sécurité** du permis de construire des commerces ne semble pas lui avoir été transmise !



Le “ventre” du Quartier de l'Horloge : une desserte privée pour les commerces.

- Les **habitations** ne sont **pas concernées par les commissions de sécurité**. La commission de sécurité du 28 janvier 2013 a visité “l'(ex) Centre commercial du Quartier de l'Horloge”. En effet “l'**établissement fermé**” de plus de 300 lots n'existe plus, le Passage de l'Horloge à Automates a été privatisé ! Il ne reste que 75 magasins, ayant pignon sur rue. Les grands magasins, de plus de 300 personnes, comme Leroy-Merlin, le mk2, Flunch, etc. ainsi que l'école maternelle et la crèche font l'objet de commissions particulières.

3. Servitudes

Les cahiers des règles d'usage et d'habitation (CRUH 2, 3A, 3B) du Quartier de l'Horloge définissent longuement les **servitudes**. Les **frais** occasionnés par les ouvrages concernés incombent, sauf convention contraire, aux propriétaires **bénéficiaires** de ces **servitudes**. Le chapitre V du CRUH 3B définit les biens et équipements à usage commun ainsi que les gaines techniques traversant les immeubles au profit des commerces.

- La sécurité incendie, des gaines et conduits des commerces, traversant les immeubles d'habitation est à la charge des bénéficiaires, le fond dominant, soit les SOCOPAR 2, 3A et 3B.
- En revanche les habitants sont invités à participer aux charges du couloir au niveau 30.70 (NVP), d'environ 300m² dans les sous-sols et propriété de la copropriété SOCOPAR 3B. Car il dessert les installations de chauffage (grille N°44). Il conviendra cependant de s'assurer des exigences de sécurité incendie de ce couloir, en particulier du personnel et des moyens nécessaires à la sécurité incendie. Ainsi les immeubles doivent seulement **prendre en charge la partie qui leur incombe**, pour les biens à usage commun hors de leurs immeubles, **en fonction de leurs quotes-parts** de charges, déterminées par les **servitudes** en leur faveur. Il s'agit avant tout de trois éléments : le couloir niveau 30.70 (1^{er} sous-sol), les locaux de l'ASLQH et les réseaux de distribution d'énergie communs (Antennes TV par exemple).

4. Alarmes de fonctionnement et détection incendie

L'article 29 définit l'énumération des biens communs: *"le réseau et le pupitre central des **alarmes de fonctionnement**, le réseau et le pupitre central **des détecteurs d'incendie** ont le **caractère de bien à usage commun**. Par contre les **points d'alarme** et les **têtes de détection d'incendie** sont, soit la propriété du **propriétaire du volume** dans lequel elles sont situées, **soit si elles sont situées dans les locaux grevés d'une servitude d'usage au titre de l'article 27 ci-dessus, la propriété du ou des bénéficiaires de cette servitude.**"*

L'ASLQH n'a pas vocation à définir le NOMBRE D'ALARMES. Ces dernières sont la **propriété** des copropriétés dans lesquelles elles se trouvent (CRUH 2, art.29). Mais elle peut assurer la gestion de biens communs à plusieurs copropriétés **"aux charges et conditions qu'elle déterminera avec les propriétaires"** (Statuts, art. 3). En revanche l'ASLQH contrôle l'application du CRUH (Statuts, art. 21), en particulier **le NOMBRE DE POINTS associés aux alarmes**, afin de répartir les dépenses communes et de les recouvrir !

- **Le nombre d'alarmes de fonctionnement et d'incendie n'est pas fixé par le cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH), seuls le nombre de points associés aux deux types d'alarmes le sont (art. 37 et 25)!** Le Quartier de l'Horloge a, par ailleurs, évolué en fonction des différents permis de construire des commerces (Leroy Merlin) ou des nouvelles dispositions réglementaires sur les boutons d'appels des ascenseurs.
- L'article 37.4.1 précise que l'ASL établira, afin de définir la quote-part des immeubles, un **état des alarmes** à la mise en service des installations, **puis annuellement !**



Caméra dans le hall du 168 rue Saint-Martin

Rappelons ici que les associations syndicales libres (ASL) fonctionnent selon le droit des parties, soit selon leurs propres règlements, et non selon la loi sur les copropriétés de 1965.

➤ Il appartient ainsi aux propriétaires de définir, pour eux-mêmes et par eux-mêmes, par choix de fonctionnement ou par respect de la législation, leur propre organisation et leurs besoins.

C'est donc aux copropriétés de préciser à l'ASLQH le nombre d'alarmes, réels et nécessaires, qu'elles donnent en gestion à l'ASLQH. Charge au directeur de vérifier les changements, sous le contrôle du conseil de gestion, de définir les points associés, et d'en informer les membres, à l'occasion de l'approbation des comptes lors de l'assemblée générale.

19/12/94 ALARMES

NOMS IMMOBILITE	N° LOT	SURFACE H.C.	NOM PROPRIET	SYNDICATS	ALARME SD (Défaut incend)	E.C.S. (Défaut)	COUVRAGE (Chauffage)	DETECTION (Incendie)	ALARME (Incend)	INCENSEUR (Alarme centrale)	VMC LOGEMENT (Défaut)	VUE ORDURES (Défaut)	CAMÉRA * (Au du 15/12/90)	TOTAL
15 Grande Orgerie	5106	4747	79		1	1	1			1	1	1		6
BAT D	5107	113	403		1	1	2			2	2	2		10
184 ST Martin	5109	2372	30		1	1	1			1	1	1		6
BAT A	510514	1044	153	6	3	1	2		3	2	3	3		24
BAT B	5144	1809	28	1	1			1	1	1	2	1	15	23
50 Rue du Peup	5138	4006	50	1	1			1	2	2		1	19	31
BAT C	5145	2650	35	1	1			1	1	1	3	1	17	25
156 ST Martin	5148	1800	25	1	1			1	1	1	1	1	14	21
BAT D	5140	1529	21	1	1			1	1	1	1	1		7
164 ST Martin	5141	2674	40	1	1			1	2	2	2	1		10
BAT F	5157	3088	49	1	1			1	2	2	2	1		10
BAT G	5175	1675	20	1	1			1	1	1	2	1		8
BAT H					5								1	5
BAT RS														
ALARME SYSTEME														
En ce qui concerne les alarmes vidéo : 1 alarme + 10 points + 1 point par tranche de 5 logements. Cette mesure est appliquée depuis le 4ème étage (182)														

Bâtiment B 50 Rue Rouffineau immeuble localité
Bâtiment A CARPE immeuble localité g sur l'autre } propriétaires?

Ce document, daté du 19 décembre 1994, et utilisé par Loiselet & Daigremont, représente la répartition des points dits "alarmes" pour les immeubles d'habitation.

Comme l'a déjà noté M. Brunhes dans son excellente analyse de mars 2010:

"Il devrait (...) exister deux types de répartition selon l'art. 37. Or la grille de répartition fait l'amalgame entre les points qui relèvent d'une simple panne et ceux qui sont liés à la détection incendie."

- Premièrement, les **alarmes de fonctionnement et d'incendie** sont **mélangées**, en **contradiction** avec les art. 37.4.1 C (alarmes de fonctionnement) et D (alarmes de détection incendie) du CRUH 2.
- Deuxièmement, l'**application** du pendant, à l'art. 37, dans le CRUH 3B, **dispositions particulières**, art. 25.9 (caméra de surveillance des halls) et 25.10 (alarme de synthèse spécifique) n'est **ni visible, ni compréhensible** sur ce tableau.

Une énigme de plus, que notre directeur doit éclaircir, car l'application de l'art. 25.10 précise bien que pour "la répartition des charges relatives au réseau et au pupitre central des alarmes; (...) une alarme de synthèse spécifique à un lot équivaut à 10 points d'alarmes". Une **simulation** permet de constater, qu'en appliquant cet article, la participation à la grille N°5 "alarmes" des SOCOPAR est 8% plus haute et celle des habitations 8% plus basse ! Cette différence représente 60 000 €.

- **Le calcul du total des points d'alarme est faux, il devrait être de 4975 et non 553. Nous venons probablement de découvrir un 4^{ème} système de transfert de charges !**

5. Tableaux analytiques

Exemple chiffré du report du coût de sécurité

incendie imputé à chaque caméra sur la base de l'AG de 1980. Sur dix bâtiments prévus en 1980, seuls 4 en sont réellement équipés en 2015! Les bâtiments E, F et GH disposent de leur propre système de surveillance vidéo (ASL PMB). D'autre part si le mode de calcul des points pour les caméras est compréhensible, le nombre de points des alarmes de fonctionnement (autres alarmes), les "alarmes de synthèse spécifique", ne correspondent pas, comme nous venons de le voir, à l'art. 25.10, CRUH 3B !

GRILLE N°5 (Pour mémoire le calcul des points de détection incendie intervient pour la grille N° 6)

Calcul des points caméra (AG 17.12.1980)

- 1 caméra vidéo = 10 points pour l'immeuble, 5 points par tranche de 5 logements
- 1 barrière de parking en sous-sol = 1 point
- 1 entrée / sortie de parking = 10 points

Calcul des points d'alarme (CRUH 3B, art. 25.10)

- 1 alarme de synthèse spécifique = 10 points

Il en existe 8 types : Skydome, défaut armoire électrique, eau chaude sanitaire, colonne de chauffage, ascenseur technique cabine d'ascenseur, ventilation mécanique contrôlée, et vide-ordure.

Le total des points est ainsi de 4975 points au lieu des 556, car Loiselet & Daigremont n'utilise pas l'article 25.10 et les alarmes diverses sont comptées 1 alarme = 1 points.

- Cela représente un report de pas moins de 60 000 € sur les habitations.

Les 65 points "caméra" (AG 1980) ne représentent en réalité que 1.3% de la grille N°5 et non 18% !

Extrait, calcul points ALARMES		164 points = quote-part des habitations				Réel ASL 2007	630 095,70 €
	Décision AG 17.12.80	Autres Alarmes	Total Alarmes	Clef de répartition ASL	Points caméra	Coût par caméra!	Total immeuble
Bat A	15	8	23	4,10%	15	16 848,21 €	25 833,92 €
Bat B	19	12	31	5,60%	19	21 626,51 €	35 285,36 €
Bat C	17	9	26	4,70%	17	19 363,33 €	29 614,50 €
Bat D	14	7	21	3,80%	14	15 962,42 €	23 943,64 €
Total	65	36	101	18%		73 800,47 €	114 677,42 €
Autres immeubles	0	63	63				
GRAND TOTAL	65	99	164				

Extrait budget 2013 validé, grille N°5 "alarmes", dont les salaires des pompiers SSIAP représente 97%.

GRILLE N°5, 'ALARME' BUDGET 2013						Logements		Coût	Coût	
Tranche	Lot	Immeuble	%	€	%	nombre	coût	M2	/M2	/M2
2ième tranche	5104	St LAZARE - 15 rue du Grenier St-Lazare	1.1%	8'640 €	4.1%	71	122 €	4747	1.82	
	5107	BRANTOME - 7-8 rue Brantôme	1.9%	14'923 €		103	145 €	7379	2.02	
	5109	ST MARTIN - 184 rue St-Martin	1.1%	8'640 €		30	288 €	2572	3.36	2.40
3ème tranche B	5144	BAT A - 9 rue Brantôme	4.3%	33'774 €	26.5%	28	1'206 €	1939	17.42	
	5139	BAT B - 50 rue Rambuteau	5.8%	45'556 €		50	911 €	4006	11.37	
	5145	BAT C - 156 rue St-Martin	4.8%	37'701 €		35	1'077 €	2650	14.23	
	5146	BAT D - 160 rue St-Martin	3.9%	30'632 €		23	1'332 €	1802	17.00	
	5140	BAT E - 164 rue St-Martin	1.3%	10'211 €		21	486 €	1529	6.68	
	5141	BAT F - 168 rue St-Martin	1.9%	14'923 €		40	373 €	2634	5.67	
	5153	BAT GH - 3-5 rue B.de Clairvaux	4.5%	35'345 €		69	512 €	5013	7.05	11.34
	5105	HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	1.3%	10'211 €	1.3%	158	65 €	15046	0.68	
3ème tranche B	5123	BUREAUX - Administration Centre Pompidou	10.8%	84'828 €	10.8%	n/a	n/a	7521	11.28	11.28
2, 3A, 3B		SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Flunch, etc...	57.5%	451'632 €	57.5%	n/a	n/a	55835	8.09	8.09
TOTAL - Budget 2013 voté - sécurité incendie			100%	785'447 €	100%			112673	6.97	6.97
MAUVAISE AFFECTATION DES COUTS A REFUSER							240'347 €			

6. La complexité des "51 grilles"

L'interprétation comptable du cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH 2, 3A et 3B) est faite par Loiselet & Daigremont dans un document appelé "**drap de bain**". Ce document justifie chaque dépense en fonction des règles de répartition des charges.

L'axe vertical représente les 51 types (grilles) de charges, l'axe horizontal représente les 15 propriétés. L'analyse de ce document complexe, et rarement diffusé, révèle de nouvelles questions. Un certain nombre de postes tirés du CRUH et concernant les SOCOPAR 2, 3A et 3B n'apparaissent pas dans la liste des postes de charges. Cette absence, si elle est confirmée, conduit à nouveau à minorer la participation des SOCOPAR 2, 3A et 3B aux charges. En particulier aux "**frais de personnel et de fonctionnement**" de la grille N°999. Ces frais sont à répartir, soit de manière **forfaitaire**, à chaque copropriété (dans une colonne), au prorata des charges générales (art. 38.2), soit directement à tel ou tel bien (art. 38.1) **au temps passé**, dans l'une des 51 grilles (dans une ligne).

En baissant le montant des charges qui transitent sur ce tableau, la quote-part de participation des SOCOPAR 2, 3A et 3B aux frais généraux baisse en proportion...

- **Si certaines charges n'apparaissent pas sur le tableau général des charges de l'ASLQH ("drap de bain") elles échappent aux frais de gestion. Nous venons probablement de découvrir un 5^{ème} système de transfert de charges !**

Grille	Article CRUH
1 Centrale production de chauffage (SOCOPAR 3A, 5122)	21.2.14
2 Parc de stationnement	24.1
3 Desserte commerces	24.2
4 Monte-charges	24.4
5 EDF	25.1
6 Climatisation	25.3
7 Ascenseurs	25.4
8 Passage de l'Horloge à Automates (Niveau 30,70)	25.5
10 Electricité et plantations dans cour école maternelle (39,70)	25.6
11 Sous-station chauffage école maternelle	25.7
12 Alarmes fonctionnement et DI Ecole maternelle	25.8
13 Volière	25.12

8 postes au moins n'apparaissent pas dans le "drap de bain". L'Ecole maternelle, propriété de la Ville échappe au CRUH selon l'art. 36. La Ville de Paris ne participe ainsi à certaines charges qu'en raison des **servitudes d'usage en sa faveur**. La volière est-elle désaffectée, ou n'a-t-elle jamais été construite, et le CRUH ne serait pas à jour sur ce point ?

36.1. - La répartition des charges se fait entre tous les propriétaires, en fonction de l'utilité des équipements et services pour chacun des propriétaires. Il est rappelé, à cet égard, que le lot n° 5101, lot destiné à la Ville de Paris n'est pas assujéti au présent cahier.

7. Ambiguïté des contrats Nos bâtiments d'habitation, comme l'atteste notre permis de construire, sont isolés coupe-feu 3 heures avec le centre commercial et 4 heures avec les parkings et répondent ainsi parfaitement aux dispositions techniques fixées lors de la construction.

En revanche, depuis 2006, trois sociétés de sécurité incendie se sont succédées ! Les contrats passés par l'ASLQH concernent en réalité les SOCOPAR 2, 3A et 3B pour répondre au **Règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP** (établissement recevant du public). Mais il est probable que la mission évolue, à la demande de Loiselet & Daigremont, vers la **justification du service "hôtelier"**. Le dernier contrat n'ayant pas été transmis, il ne nous a pas été possible de le vérifier.

1. Le contrat du 19 octobre 2006 de la bien nommée, **Sécurité Commerces et Grande Distribution** (SCGD), a pour objet *"de fournir pour le Poste de sécurité du Quartier de l'Horloge, (...) des agents de sécurité ERP"*. La prestation *"consiste en la surveillance et des rondes ainsi que des interventions diverses ayant un rapport avec la sécurité des biens et des personnes sur l'ensemble du site"*.
2. Le contrat du 8 octobre 2010 de la société UGP (Union Guard Protection) est un contrat de surveillance, il stipule que *"le contrat a pour objet de définir la sécurité du quartier de l'horloge"*. Deux agents SSIAP 1 sont mis à disposition 24h/24.
3. Le contrat de la société en charge actuellement n'a pas été mis à disposition (!).
4. Le contrat du 20 septembre 2012 de la société Giffard est imposé par la Préfecture de Police, en vertu du Code de la construction et de l'habitation, art. R.123.21 : *"L'existence dans un même bâtiment (sic) de **plusieurs exploitations** (...) qui ne répondraient pas aux conditions (...) d'isolement prescrites au règlement de sécurité"* implique la nomination d'un responsable unique de sécurité (RUS).

➤ En réalité s'il concerne bien les ERP pourquoi les habitations sont-elles concernées ? Elles répondent, selon leur permis de construire et notice de sécurité, à leurs propres critères de sécurité incendie, validé par un **certificat de conformité**... De plus le contrat du RUS a été passé par une ASL ayant perdu sa capacité juridique ! (Cour de cassation. Arrêt du 5 juillet 2011). Donc qui ne peut pas engager l'association valablement !



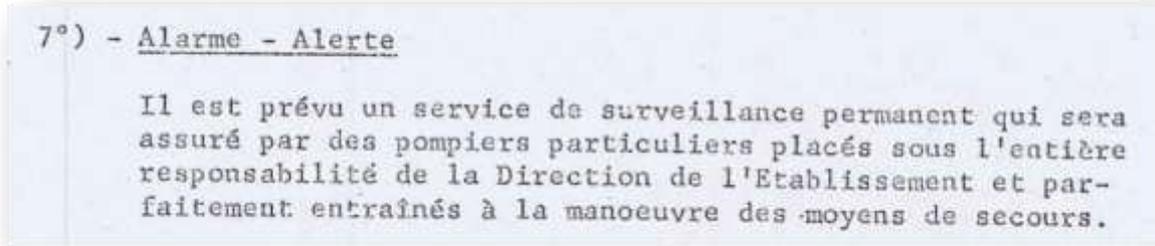
Agent SSIAP (service de sécurité incendie et d'aide à personnes) à l'entrée des parkings

Acronymes:

- ERP Etablissement recevant du public
- DUS Direction Unique de Sécurité, existe dans les groupements d'exploitations recevant du public
- RUS Responsable Unique de Sécurité, assure la direction de la DUS susvisée
- SSIAP Service de Sécurité Incendie et d'Aide à Personnes, formation française régie par l'arrêté du 2 mai 2005 modifié et qui se décline selon trois degrés dans les métiers de la sécurité incendie :
 - **agent de sécurité incendie SSIAP 1, chef d'équipe de sécurité incendie SSIAP 2, chef de service de sécurité incendie SSIAP 3.** Les missions sont définies par l'arrêté du 2 mai 2005 modifié le 22 décembre 2008.

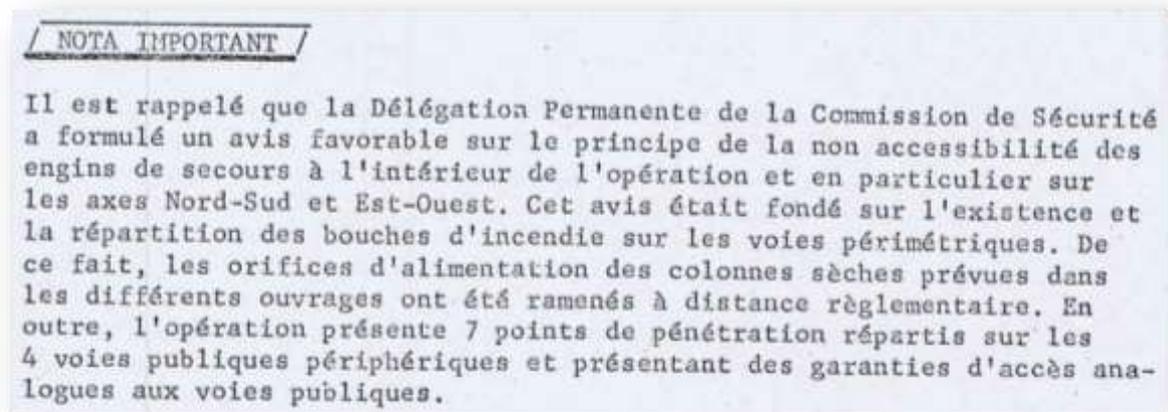
8. Permis de construire

La construction du Quartier de l'Horloge a été faite dans les règles de l'art. Plus d'une douzaine de permis de construire (PC) ont ponctué la réalisation, entre 1974 et 1982, des trois tranches 2, 3A et 3B. Les habitations et le centre commercial ont fait l'objet de démarches concertées, et entièrement séparées, avec des **permis de construire et d'aménager distincts**. Nous pouvons ainsi affirmer que le **"service de surveillance permanent qui sera assuré par des pompiers particuliers"** apparaît **uniquement** dans la description des **mesures de sécurité concernant le centre commercial**.



Les décisions concernant les permis de construire des habitations sont définitives.

1. La **notice de sécurité** incendie du dossier d'instruction concernant les immeubles d'habitation de la 3^{ème} tranche B, ne mentionne **aucun poste central ou service de sécurité incendie**. Les ventilations **des parkings** SOCOVAR doivent, en revanche, être reliées "au *poste permanent de sécurité*". De plus, les volumes à usage de parking sont isolés du reste de la construction par des parois (murs et planchers) coupe-feu de degré 4 heures. Par ailleurs la nécessité de "*coupe-feu de degré 3 heures*" entre le centre commercial et les habitations est décrite clairement. Les mesures concernant le CPCU, les ascenseurs et les installations électriques sont aussi précisées.
2. Le **permis de construire** concernant les immeubles d'habitation de la tranche 3B (Bâtiments A, B, C, D, E, F et GH), et les petits commerces en pied d'immeuble, a donné lieu à l'**arrêté du PC N°34 355 du 12 septembre 1978**.
3. La **déclaration d'achèvement de travaux** a été effectuée le 25 juillet 1983.
4. Le **certificat de conformité** a été délivré le 8 mars 1985.



Le cœur du Quartier de l'Horloge est inaccessible aux engins de secours. Il a été conçu, *volontairement*, selon Jean-François Leroux, alors à la COGEDIM, comme un **quartier piéton**. Cependant **rien n'a été laissé au hasard ni n'est dérogatoire**: bouches d'incendie, colonnes sèches dans les immeubles et 7 points de pénétration garantissent la sécurité requise. Comme l'atteste l'extrait de la **notice de sécurité** ci-dessus, aucun poste de surveillance n'est évoqué pour cette raison !

EN L'ABSENCE DE NOUVEAUX PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF, les habitations ne sont pas soumises à de nouvelles dispositions techniques, contraintes réglementaires ou administratives !

9. Nul n'est censé ignorer la loi

Un seul acteur est permanent sur place depuis 1982: **Loiselet & Daigremont**. La note interne de l'ASLQH de 2003, mentionnant le **“système de rentabilisation”** démontre que le gestionnaire de l'ASLQH a parfaitement connaissance des enjeux de surveillance, sécurité et gardiennage du site. 3 ans plus tard, il demande le déclassement du groupement d'ERP du Quartier de l'Horloge. L'actuel personnel (appelés **pompiers** ou vigiles) du service de sécurité incendie et d'aide à personnes (SSIAP) est historiquement **du fait** de la présence de plus de 300 commerces au sein du **Centre commercial du Quartier de l'Horloge**, dont Loiselet & Daigremont est syndic de copropriété depuis 33 ans. Le **“mail”** (une voie réhabilitée en centre commercial), disparaîtra suite à une faillite. Ce qui impliquera la suppression du Passage de l'Horloge à Automates, au profit des locaux de l'actuel Leroy Merlin, et la fermeture du supermarché AS ECO, alors **ouvert 24h/24 (!)** Ce qui justifiait la présence 24h/24 des pompiers.

En 1994, ce nouveau local de plus de 6000 m2 deviendra indépendant du centre commercial, sans que toutefois, le **bien-fondé, la présence ou l'organisation du service central de surveillance**, qui lui est attaché, ne soit remis en cause ! **L'objet même de la prescription technique a disparu mais la prescription est restée !**

En 1997, lors de la rénovation de Beaubourg, la bibliothèque publique d'information (BPI-Brantôme) occupera les lieux.

En 2002, Leroy Merlin s'installe. Il est classé ERP (établissement recevant du public) de **1^{ère} catégorie**.

En 2006, la Préfecture de Police refusera, la demande SOCOPAR, de suppression du poste de sécurité.

En 2015, il ne reste que les 75 “petits” commerces sur rue (ERP du second groupe de 5^{ème} catégorie), faisant partie du “groupement ERP, sis dans le Quartier de l'Horloge”. Les “grands” commerces comme Leroy Merlin, MK2, Flunch, etc., soit des ERP du 1^{er} groupe (accueillant plus de 300 personnes) sont traités à part, pour la sécurité incendie, par la Préfecture de Police. Cependant, le **type de points d'alarme qui nécessitent le maintien d'un service de sécurité incendie**, est décrit dans la réponse de la Préfecture de Police du 11 décembre 2006 à la demande de déclassement de la catégorie ERP:

«Le tableau de signalisation du système de sécurité incendie dont dispose le restaurant FLUNCH est situé au poste central de sécurité, au même titre que les commandes manuelles centralisées du désenfumage mécanique. (...) le cinéma MK2 dispose d'un système d'incendie (...) avec report de signalisation au poste central de sécurité ». Ainsi il est précisé: **«Votre demande de suppression du poste et du service central de sécurité ne peut être acceptée. En effet, l'article M29 §1 du règlement de sécurité précise que «dans les établissements comportant plus de deux niveaux de vente et ou l'effectif du public est supérieur à 4 000 personnes (NDLR Leroy Merlin) la surveillance doit être exercée par des agents de sécurité incendie dans les conditions prévues (...))»** soit selon l'art. MS 46 **«pendant la présence du public»**, **«un service de sécurité disposant d'un poste central de sécurité commun composé de trois agents de sécurité incendie dont un chef d'équipe»**. CQFD



Course poursuite dans le supermarché AS ECO du Quartier de l'Horloge, dans le clip de 1987, *Cathy prend le train* – Graziella de Michele.

10. Respect des règles et de la gouvernance L'application des cahiers des règles d'usage et d'habitation (CRUH 2, 3A et 3B) propre à l'ASLQH, en particulier des articles 36, 37, 38, et 25.09 et 10, permettra de faire baisser les charges "alarmes" (frais des pompiers SSIAP) de **90%** (!) pour les habitants. **PAR LE SIMPLE RESPECT DES CLEFS DE REPARTITION EXISTANTES !**

La **juste composition du Conseil de gestion** et le **respect des droits de vote** devraient permettre à l'ASLQH d'assurer une **gestion éthique** dans les respects des **intérêts financiers** et **commerciaux** des usagers du Quartier de l'Horloge.

En revanche la **mise à jour des statuts** de l'association, suite à l'ordonnance du 1er juillet 2004 et du décret du 3 mai 2006, **ne changera rien** en ce qui concerne l'application du CRUH propre à cette ASL. Cela permettra avant tout à l'ASLQH de recouvrer ses droits d'ester en justice, en particulier de pouvoir poursuivre ses membres indécents avec les charges. Comme le bâtiment 3-5 rue Bernard de Clairvaux dont la dette chronique a atteint 260 588 euros en 2012 puis 153 714 en 2013 !



PARTANT DES FAITS SUIVANTS :

- Les habitations ont été construites en application des prescriptions du Service Technique des Architectes du 9 décembre 1977.
- Les immeubles ne sont ni des IGH (immeubles de grandes hauteurs), ni des ERP (établissement recevant du public).
- Les caméras sont une installation de confort, propriété des immeubles.
- Le poste et le service central de sécurité a été prévu pour les seuls commerces et parkings.
- Les frais engendrés par une servitude sont à la charge de son propriétaire, ou de son bénéficiaire.
- L'application du CRUH se fait de manière inappropriée.
- Les instances de gouvernance de l'ASLQH et les droits de vote des propriétaires ne sont pas respectés.

LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION (LES PROPRIETAIRES) SONT EN DROIT DE DEMANDER:

- **Un contrôle des comptes et des contrats par le conseil de gestion et les syndics de copropriété,**
- **L'affectation de chaque charge dans la bonne grille.**
- **La répartition des frais de personnel en application des articles 38.1 et 38.2 du CRUH.**
- **De pouvoir choisir leur propre organisation selon leurs besoins, aux charges et aux conditions d'accord avec l'ASLQH, dans le respect de ses propres règles et des droits de vote !**

Il est nécessaire que les habitants participent aussi aux assemblées générales des SOCOPAR 2, 3A et 3B ! Car les propriétaires de parkings sont en première ligne pour supporter les coûts du **désamiantage des SOCOPAR** et de la **réorganisation de la sécurité incendie...**

11. Syndrome de Stockholm L'analyse des **dysfonctionnements** du Quartier de l'Horloge a été recommencée dès 2009 par un petit groupe de copropriétaires, qui ont siégé, pendant l'année 2009-2010, au Conseil de gestion et conseil syndical des SOCOPAR 2, 3A et 3B réunis. Cela a permis d'observer de l'intérieur tous les **problèmes** qui ont été abordés ici. Les analyses de MM. Brunhes, Le Bris, Siquet et Devenoge ont donné un nouvel éclairage sur les véritables enjeux. Loiselet & Daigremont a mis fin à cette expérience en prétextant que les Présidents des conseils syndicaux n'étaient pas admissibles au Conseil de gestion. Non seulement c'était faux, tout membre de l'association peut se faire élire, mais en plus certaines questions posées ont finalement conduit le débat devant le tribunal !

Malheureusement, un certain nombre de copropriétaires nient les évidences et **combattent activement** toute tentative de réforme, présentée en assemblée générale, et toute demande de respect de la gouvernance ou d'accès aux pièces. Ils ne participent pas à la gestion dans les instances prévues (conseil de gestion) et semblent, paradoxalement, avoir pris le parti de leur gestionnaire, au détriment de leurs propres intérêts. Tout en cherchant activement des solutions, ils sont en réalité un **soutien massif** au **manque d'éthique et de déontologie** de la gestion de Loiselet & Daigremont. Retenons ici la position de trois d'entre eux, qui participent à un lobby hors statuts, un comptable, un juriste et un retraité.



Touche pas à la femme blanche ! 1974, Marco Ferreri

Un **western absurde**, avec un casting de rêve, pour une **critique politique contemporaine**. Tourné dans le "trou" des Halles (fruit de la même délibération du Conseil de Paris que le Quartier de l'Horloge).

Le premier résume, dans son compte-rendu de la réunion du 7 novembre 2011, en présence des syndicats de copropriété, la position d'un groupe de représentants de conseils syndicaux: *"Il est clairement précisé que les attentes de diminution des charges tournent (...) **au maximum** autour de 6 à 8 % (sic) (...) l'action envisagée repose sur la recherche d'une collaboration, éventuellement musclée, quoique diplomatique, avec le directeur."* Puis le 4 mars 2015 dernier *"(...) la recherche de **compromis**, en particulier le **renoncement à la contestation** de la double casquette si on peut obtenir une répartition **plus équitable** des charges (...) Si on ne parvient pas à quelque chose **on ne pourra plus contenir** (sic) nos copropriétaires qui veulent aller devant les tribunaux pour contester la répartition actuelle et demander la restitution des sommes trop payées (sic)."*

Le second, fervent opposant à replacer Loiselet & Daigremont dans son rôle de **prestataire de service**, s'est aussi battu contre la suppression de la caméra dans le hall de son immeuble. Sa plus grande crainte est que des copropriétaires trouvent une faille afin de ne plus devoir payer leurs charges. Il s'oppose à tous les projets de résolutions rappelant le rôle du Conseil de gestion. Toute démarche visant à réclamer les sommes trop payées, est coûteuse, incertaine et longue. Il est convaincu que seule une mise à jour des statuts, pourra améliorer le sort des habitants. En contrepartie du vote favorable (sic) des copropriétaires, il propose une **"négociation"** avec les SOCOPAR 2, 3A et 3B.

Le troisième milite pour un statu quo. Posant les bonnes questions, telles que sur les conditions de jouissance privative du Passage de l'Horloge à Automates, les taux de TVA appliqués ou sur le rôle du nombreux personnel, il s'oppose toutefois à une réforme de la gestion du chauffage CPCU et assiste comme témoin silencieux à l'incohérence de l'organisation de la surveillance par caméra de 4 halls d'immeuble.

12. COMMENT SORTIR DE CETTE SITUATION ?

Pour mémoire la Loi du 10

juillet 1965 sur la copropriété ne s'applique en aucune façon aux ASL. En revanche, les membres de l'association sont représentés par leur syndic de copropriété à l'assemblée générale de l'ASLQH. C'est-à-dire que tous les copropriétaires d'un immeuble s'expriment d'une seule voix.

Ce sont des règlements d'ordre privé, les **cahiers des règles d'usage et d'habitation (CRUH)**, qui définissent notre fonctionnement et la répartition des charges !

➤ **IL FAUT DONC S'APPUYER SUR NOS PROPRES REGLES DE FONCTIONNEMENT POUR EVOLUER :**

A. ASSEMBLEE GENERALE de l'ASLQH / syndics de copropriété

1. En contrôlant la répartition des charges.

- *Le syndic est tenu d'assurer la gestion comptable et financière de la copropriété et d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée générale : la **responsabilité du syndic est engagée devant les copropriétaires** s'il n'exerce pas correctement ses fonctions ou s'il ne respecte pas les règles de fonctionnement de la copropriété.*

-» **Les syndicats de copropriétaires doivent contester officiellement, par écrit, les comptes et budgets erronés de l'ASLQH, en particulier les syndics membres du Conseil de gestion.**

2. En se mettant à jour selon la loi ALUR (Accès au logement et urbanisme rénové) du 24 mars 2014

-» *Le président du conseil syndical représente le syndicat de copropriété à l'AG, soit par mandat soit par délibération sur le même objet de l'assemblée générale de l'immeuble !*

B. CONSEIL DE GESTION de l'ASLQH / conseillers de gestion

3. En faisant respecter l'application des articles 36, 37 et 38 du CRUH.

-» *C'est le rôle du conseil de gestion de l'ASLQH de vérifier la répartition des dépenses, soit des 2 copropriétaires désignés et de nos syndics de copropriété.*

-» **L'ASLQH doit missionner un expert-comptable indépendant pour attester de la juste répartition des charges.**

C. ASSEMBLEES GENERALES des IMMEUBLES / copropriétaires

4. En réduisant les frais de gestion en éliminant les postes de dépendance envers l'ASLQH. Comme le chauffage CPCU.

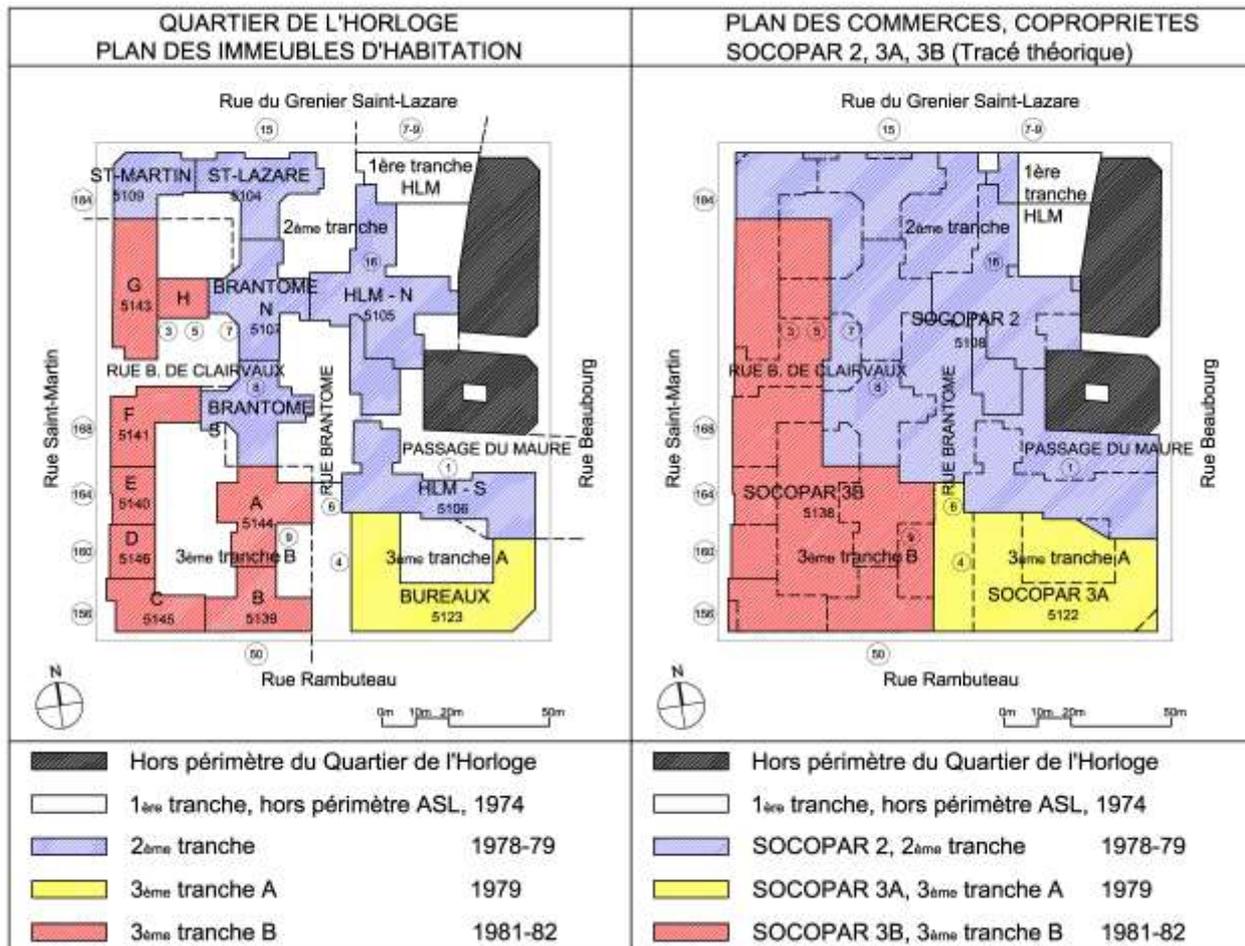
5. En cherchant de nouvelles solutions d'optimisation, lors de la révision des contrats, et dans l'organisation de la gestion des équipements communs.

6. En vérifiant le nombre d'alarmes de fonctionnement existant et les points associés. En faisant supprimer celles qui ne sont pas nécessaires (ascenseurs, caméras).

- *En copropriété, la révision des tantièmes ne peut pas être faite par un tribunal. Le juge ne peut imposer un nouveau mode de répartition des charges. (Cour de cassation. Chambre civile 3. Arrêt du 3 juillet 1991). L'ASL peut **gérer et entretenir des biens** et éléments d'équipement, qui sans être sa propriété, sont **communs à deux ou plusieurs propriétaires, aux charges et conditions qu'elle déterminera d'accord avec les dits propriétaires.** (Statuts. Article 3. **Objets de l'association syndicale libre**).*

-» **C'est le rôle des membres de l'association, par le biais de leurs assemblées générales individuelles des copropriétés, de définir ce qu'ils donnent en gestion à l'ASLQH, et d'accord avec l'association, dans quelles conditions et pour quelles charges.**

L'organisation en 'VOLUMES' du Quartier de l'Horloge – parcelle AU N°103



<u>1974</u>	Livraison de la 1 ^{ère} tranche du Quartier de l'Horloge dite « LAZARE » HLM 3F, 7-9 rue du Grenier Saint-Lazare	Hors périmètre de l'ASLQH
<u>1978/79</u>	2 ^{ème} tranche «BRANTOME»	Cahier des règles d'usage et d'habitation CRUH 2
	<ol style="list-style-type: none"> 1. SOCOPAR 2, (ex SCI Halle Tréfonds 2), adresses multiples 2. Bâtiments Brantôme Nord et Sud, 7-8 rue Bernard de Clairvaux 3. HLM Renaissance, 6 et 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure 4. Bâtiment St-Lazare, 15 rue du Grenier Saint-Lazare 5. Bâtiment Saint-Martin, 184 rue Saint-Martin 	Volume 5108 Volume 5107 Volume 5105 et 5106 Volume 5104 Volume 5109
<u>1979</u>	3 ^{ème} tranche A «BEAUBOURG»,	Cahier des règles d'usage et d'habitation CRUH 3A
	<ol style="list-style-type: none"> 6. SOCOPAR 3A, adresses multiples 7. Bâtiment de bureaux 4 rue Brantôme 	Volume 5122 Volume 5123
<u>1981/82</u>	3 ^{ème} tranche B «PIAZZA BEAUBOURG»,	Cahier des règles d'usage et d'habitation CRUH 3B
	<ol style="list-style-type: none"> 8. SOCOPAR 3B adresses multiples 9. Bâtiment A, 9 rue Brantôme 10. Bâtiments B, 50 rue Rambuteau 11. Bâtiment C, 156 rue Saint-Martin 12. Bâtiment D, 160 rue Saint-Martin 13. Bâtiment E, 164 rue Saint-Martin 14. Bâtiment F, 168 rue Saint-Martin 15. Bâtiments GH, 3-5 rue Bernard de Clairvaux 	Volume 5138 Volume 5144 Volume 5139 Volume 5145 Volume 5146 Volume 5140 Volume 5141 Volume 5153 (5142)

ANNEXES

Extraits des textes relatifs aux charges d'alarmes de fonctionnement et d'alarme de détection incendie, ainsi que des frais de personnel et de fonctionnement associés.

(ILOT 8 ET 9 (403) – ZAC des Halles secteur EST)

STATUTS Association syndicale libre du quartier de l'horloge

TITRE I – Formation - Objet – (...)

Article 3 – Objet-

a. – L'association syndicale a pour **objet**:

- **l'entretien des biens communs** aux propriétaires de l'ensemble immobilier **par leur propriété, par leur usage ou par stipulation du cahier de règles d'usage et d'habitation et des règles de construction, sus-visé.** (ndrl : le CRUH)
- **le contrôle** de l'application du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction de l'ensemble, immobilier.
- **la gestion et la police des dites biens communs nécessaires ou utiles** pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et convention relatifs à l'objet de l'association.
- **l'établissement** de tout **règlement** intérieur d'utilisation des biens et d'équipements communs et des services collectifs et, le cas échéant, sa **modification**.
- **la répartition des dépenses** de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et de leur recouvrement.
- (...)

b. – D'autre part, l'association **peut gérer** et entretenir des **biens** et éléments d'équipement, qui, sans être sa propriété, sont **communs** à deux ou plusieurs propriétaires, **aux charges et conditions** qu'elle déterminera **d'accord** avec lesdits **propriétaires**.

Article 10 – Voix-

10.1 – Chaque membre de l'assemblée dispose d'un **nombre de voix en proportion de sa quote-part dans la répartition des charges** de l'exercice ou de la fraction d'exercice au cours duquel est tenue l'assemblée générale considérée, **telle que** ladite répartition résulte des **dispositions du cahier sus-visés**.

10.2 – Le syndicat établit périodiquement au 1^{er} janvier chaque année, (...) le **tableau** portant définition du **nombre des voix des membres** de l'assemblée.

TITRE IV Frais et charges

Article 20 – Définition

20.1 – Sont **supportés par l'ensemble des membres de l'association dans la proportion déterminée à l'article 21, tous les frais et charges afférents à la réalisation de l'objet de l'association, en ce compris les frais généraux**.

20.2 – Sont **formellement exclues** des charges de l'association syndicale, les **dépenses entraînées par le fait ou la faute** soit de l'un des membres de l'association, soit d'une personne ou d'un **bien** dont l'un de ceux-ci est également responsable.

Article 21 – Répartition des charges

Les **charges** sont **réparties entre les membres** de l'association, **ainsi qu'il est prévu** par le cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction. (ndlr: le CRUH)

CRUH 2^{ÈME} TRANCHE Cahier des règles d'usage et d'habitation et règles de construction

Article 29 - Enumération des biens communs :

29-2-8 : le réseau et le pupitre central des alarmes de fonctionnement, le réseau et le pupitre central des détecteurs d'incendie ont le caractère de bien à usage commun. Par contre **les points d'alarme** et les têtes de détection d'incendie sont, soit **la propriété du propriétaire du volume** dans lequel elles sont situées, soit si elles sont situées dans les locaux grevés d'une servitude d'usage au titre de l'article 27 ci-dessus, la propriété du **ou des bénéficiaires de cette servitude.**

Article 33 – Enumération des services communs :

- Service de maintenance et d'entretien des biens et équipements communs ;
- Service des alarmes et de la détection incendie ;
- En tant que de besoin, service de gardiennage des biens et éléments d'équipement communs.

Chapitre neuvième : dispositions relatives aux charges :

Article 36 – Principe de répartition des charges

36.1. La répartition des charges se fait entre tous les propriétaires en fonction de l'utilité des équipements et services pour chacun des propriétaires. **Il est rappelé, à cet égard que le lot 5101, lot destiné à la Ville de Paris, n'est pas assujéti au présent cahier.**

36.2 – Par propriétaire, au sens du présent article, on entend toute personne morale ou physique, **propriétaire d'un volume** par la suite de l'acquisition qu'elle en a faite et ses ayants - droits.

36.3 – **Toute dépense qui est occasionnée par le fait ou la faute d'un propriétaire, au sens ci-dessus, est à sa charge.**

37-4 répartition des charges selon un critère technique :

37-4-1 sont réparties en fonction des critères techniques les charges relatives aux équipements d'intérêt commun visés en ... 29-2-8

C - les **charges** relatives au réseau et au pupitre central des **alarmes de fonctionnement** visées en 29-2-8 ci-dessus, sont **réparties** entre les divers propriétaires de volumes **au prorata** du nombre de **points d'alarmes** installés dans chaque volume.

D - les charges relatives au réseau et au pupitre central des **alarmes de détection incendie** visées 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.

Article 38 - Répartition des charges de personnel et des frais de fonctionnement de l'association syndicale :

38-1 Les **frais de personnel** entraînés par l'entretien, la maintenance, la surveillance, etc... **des biens** et éléments d'équipement communs et directement imputables **au moyen de feuilles d'heures**, notamment **à tel ou tel bien** ou élément d'équipement sont réparties entre les divers propriétaires de la même façon que les charges afférentes audit bien ou élément d'équipement défini à l'article 37 ci-dessus.

38.2. - Les autres frais de personnel et les frais de fonctionnement de l'Association Syndicale libre sont répartis entre les divers propriétaires, membres de l'association syndicale, en proportion de la quote part de chacun des membres dans la répartition des charges définies à l'article 37 et 38.1. pour l'exercice ou la fraction d'exercice ainsi qu'il est dit à l'article 10 des statuts de l'association syndicale.

Article 39 – Disposition afférente à l'extension éventuelle de l'assiette du présent cahier

39.2 – Les **propriétaires tenus de contribuer au paiement des charges** sont **tous les propriétaires toutes tranches réunies**.

39.3 – Leurs **contributions** respectives sont calculées sur les **bases définies aux articles 36, 37 et 38**.

CRUH 3^{ÈME} TRANCHE A Cahier des règles d'usage et d'habitation et règles de construction

CHAPITRE VI BIENS ET ÉQUIPEMENT COLLECTIFS- SERVICES COMMUNS

ARTICLE 20

20.2 *Énumération des biens à usage commun créés dans le cadre de la présente extension.*

Corrélativement à l'extension réalisée à l'article précédent, les biens et équipements d'usage commun de même nature que ceux énumérés à l'article 29 du cahier et situés dans l'assiette de la présente extension, sont d'usage commun aux propriétaires des lots que la SEDAM a déjà créés dans le cadre du cahier des règles d'usage (et) d'habitation (sic) règles de construction ainsi qu'aux propriétaires des lots créés par la présente extension et par les extensions futures qu'elle pourrait réaliser.

Sont ainsi créés dans le cadre de la présente extension les biens à usage commun suivants :

2.4 – **Le réseau complémentaire des alarmes de fonctionnement et des détecteurs d'incendie.**

CRUH 3^{ÈME} TRANCHE B Cahier des règles d'usage et d'habitation et règles de construction

Chapitre V - Servitudes:

Article 16 – Principes

Conformément à l'article 27.1 du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction (CRUH), **certaines servitudes** grevant des lots de subdivision de la **2^{ème} tranche et 3^{ème} tranche A** profitent, du fait de l'extension de l'assiette foncière de ce cahier à certains lots objets de cette extension ce qui avait été accepté par les propriétaires des lots de 2^{ème} tranche et 3^{ème} tranche A au titre des divers actes de vente.

Ces servitudes sont répertoriées aux articles 17 et 18 ci-après.

D'autre part, le présent document d'extension définit les servitudes grevant les lots objets de cette extension. Les servitudes sont déterminées à l'article 19 ci-après.

Toutes ces servitudes comportant, si besoin est, le droit de passage de toutes les canalisations, réseaux et équipements, **à charge pour le bénéficiaire de la servitude de les installer et entretenir à ses frais et risques.**

Article 17.1 – Servitudes grevant le lot 5108

17.1.3 Les **locaux** abritant les **services de sécurité et de gérance** de l'ensemble immobilier, visés par l'article 27.2.2 du cahier sont grevés d'une **servitude d'usage** au profit des lots 5138 à 5142 et 5144 à 5147.

Article 20 – Extension de l'usage des biens, équipements et services communs

20.1 Dans le cadre de la présente extension de l'assiette foncière du cahier des règles d'usage et d'habitation, et conformément à son article 34, **les biens** et équipements déclarés d'usage commun aux propriétaires **de la deuxième tranche** par l'article 29 du cahier **deviennent d'usage commun** aux propriétaires des lots objets **de la présente extension.**

20.2 Dans le cadre de la présente extension de l'assiette foncière du cahier, et conformément à son article 20.2 de l'acte portant extension de l'assiette foncière du cahier à la troisième tranche A, **les biens** et équipements déclarés d'usage commun aux propriétaires **de la troisième tranche A** **deviennent d'usage commun** aux propriétaires des lots objets **de la présent extension.**

ARTICLE 25 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

25.9 Pour la répartition des charges relatives au réseau et pupitre central d'alarmes, il est précisé que **chaque caméra de surveillance des halls des immeubles d'habitation** des lots 5139 à 5142 et 5144 à 5146 **équivalent à 20 points d'alarmes.**

25.10 Pour la répartition des charges relatives au réseau et au pupitre central des alarmes; il est précisé qu'une **alarme de synthèse spécifique** à un lot **équivalent à 10 points d'alarmes.**

ASSEMBLEE GENERALE de l'Association syndicale libre du Quartier de l'Horloge, 8 rue Bernard de Clairvaux, 75003 Paris

Procès-verbal du 17 décembre 1980, Point N°7:

7°) Points d'alarme et quote-part des immeubles dans les dépenses

La répartition des dépenses de sécurité s'effectue d'après le nombre de points d'alarmes inclus dans chaque volume. La mise en place d'une surveillance par un système de caméra raccordée au synoptique est assimilable aux alarmes. En conséquence, il est décidé à l'unanimité, d'affecter un certain nombre de points au système vidéo.

- Barrière de parking en sous-sol : 1 point
- Entrée rue Brantôme - sortie de parking rue du Grenier St Lazare et entrée aire de livraison passage du Maure : 10 points
- Immeubles : 10 points + 1 point par tranche de 5 logements

Par exemple : : 35 logements = 10 + 7

Cette mesure entrera en vigueur lors de la livraison du dernier immeuble du QUARTIER DE L'HORLOGE (Prévisionnellement Résidence LES HESPERIDES livré au 4ème trimestre 1982).

ARRETE DU 25 JUIN 1980 portant approbation des dispositions générales du REGLEMENT DE SECURITE CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE ET DE PANIQUE dans les ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP).

Article MS 46, modifié par arrêté du 11 décembre 2009, - **Composition et missions du service**

§ 1. **Pendant la présence du public**, le service de sécurité incendie est composé selon le type, la catégorie et les caractéristiques des établissements de l'une des façons suivantes :

- a) Par des personnes désignées par l'exploitant et entraînées à la manœuvre des moyens de secours contre l'incendie et à l'évacuation du public ;
- b) Par des agents de sécurité-incendie dont la qualification est définie à l'article MS 48 ;
- c) Par des sapeurs-pompiers d'un service public de secours et de lutte contre l'incendie ;
- d) Par la combinaison de ces différentes possibilités, déterminée après avis de la commission compétente.

Lorsque le service est assuré par des agents de sécurité incendie, l'effectif doit être de **trois personnes au moins présentes simultanément**, dont un chef d'équipe. Cet effectif doit être adapté à l'importance de l'établissement.

En outre, le chef d'équipe et un agent de sécurité au moins ne doivent pas être distraits de leurs missions spécifiques.

Les autres agents de sécurité-incendie peuvent être employés à des tâches de maintenance technique dans l'établissement. Ils doivent se trouver en liaison permanente avec le poste de sécurité.

§ 2. (...) mission :

- a) De connaître et de faire appliquer les consignes en cas d'incendie (...)
- b) De prendre éventuellement, sous l'autorité de l'exploitant, les premières mesures de sécurité ;
- c) D'assurer la vacuité et la permanence des cheminements d'évacuation jusqu'à la voie publique ;
- d) De diriger les secours en attendant l'arrivée des sapeurs-pompiers(...)
- e) De veiller au bon fonctionnement du matériel et des équipements de protection contre l'incendie (...) (moyens de secours du présent chapitre, dispositif de fermeture des portes, de désenfumage, d'éclairage de sécurité, groupes moteurs thermiques-générateurs, etc.) ;
- f) D'**organiser des rondes** pour prévenir et détecter les risques d'incendie et de panique, y compris dans les locaux non occupés.