

Les enjeux de l'assemblée générale 2016 de l'ASL du Quartier de l'Horloge

La situation du Quartier de l'Horloge est mauvaise tant au plan de sa gestion comptable que financière:

- depuis plus de 35 ans, il y a des erreurs dans l'application des règles de répartition des charges (CRUHs),
- du fait de ces erreurs, les habitations supportent des charges indues,
- les demandes de corrections n'ont jamais été entraînées,
- l'Assemblée Générale annuelle approuve les comptes, et donc les affectations et les répartitions des charges, à partir d'une présentation générale, sans disposer d'aucun document analytique explicatif,
- les charges de copropriété sont élevées compte tenu principalement des erreurs de gestion et d'imputation.

Par ailleurs, suite à une décision de jurisprudence de 2011, l'ASL du Quartier de l'Horloge ne peut plus agir en justice pour faire valoir ses droits, car, elle n'a pas mis à jour ses statuts, contrairement aux obligations fixées par l'ordonnance de 2004 et son décret d'application de 2006.

De nouveaux statuts, qui vont au-delà d'une simple mise à jour, viennent d'être élaborés. Pour faciliter leur adoption, il a été proposé aux habitations d'alléger les charges du poste « Alarmes » de l'ordre de 120.000 €.

Nous considérons que cette proposition ne règle en aucun cas le problème de la non-application correcte des mesures figurant dans les CRUHs (Cahiers des règles d'usage et d'habitation et de construction) et que la négociation menée est sujette à caution.

En 2016, ce sont à nouveau 240.000 € qui sont imputés à tort aux habitants!

AUSSI, PROPOSONS-NOUS DEUX PROJETS DE RESOLUTION AFIN DE RETABLIR UNE REPARTITION EQUITABLE DES CHARGES :

- **Sécurité incendie** : la correcte affectation des factures
- **Alarmes** : la mise à jour du calcul des tantièmes des « alarmes »

→ L'assemblée générale de l'ASL aura la possibilité de mettre en œuvre l'application de ses propres règles.



La façade sud du Quartier de l'Horloge sur la Piazza du Centre Pompidou.

1. EN SAVOIR PLUS...

2. ANNEXES :

- A. MODIFICATION DE LA GRILLE N°5 PAR LES DEUX PROJETS DE RESOLUTION.
- B. REPARTITION DES CHARGES CONFORMEMENT AUX CRUHs.

1. EN SAVOIR PLUS...

1. Le postulat de base
2. La négociation
3. L'objectif sera-t-il atteint ?
4. L'augmentation des charges de certains, contre une baisse pour d'autres, a-t-elle du sens ?
5. Une gestion éthique est-elle la seule solution valable ?
6. Conclusion

1. LE POSTULAT DE BASE

Faut-il encourager le vote de statuts défavorables en l'échange de conditions prétendument meilleures ?

Ni Loiselet & Daigremont, Directeur de l'ASL, ni aucun copropriétaire, n'a reçu de mandat des associés pour négocier le montant des charges ou modifier les services.

Les charges sont le résultat de l'application des règles de répartition existantes de l'association. Considérer qu'elles sont le fruit d'une négociation crée deux difficultés :

- **En premier lieu, c'est un problème de gestion.** C'est donc la cause qu'il faut traiter, et non les conséquences.

C'est en fait sur les montants à répartir qu'il faut agir et non sur la répartition. D'où, par exemple, notre proposition de réduire la présence des pompiers particuliers au minimum légal.

- **En second lieu, c'est un problème d'éthique.** C'est l'usage qu'il faut changer, et non la règle.

Une diminution des charges de certains associés, sans changer le montant à répartir, implique d'augmenter les charges d'autres copropriétaires. Or, la jurisprudence concernant les Associations syndicales libres (ASL) impose pour cela l'unanimité des associés ! L'unanimité de près de 400 propriétaires de parkings et de caves dont les charges augmenteront de 24% rend impossible une telle décision.

2. LA NEGOCIATION

Une négociation « nouveaux statuts contre baisse de charges » pose de nombreuses questions.

Les copropriétaires de logements, minoritaires, se sont trouvés pour la première fois avec la possibilité d'exercer un contre-pouvoir. Car, une décision concernant une modification des règles, comme la mise à jour des statuts, nécessite le vote de 50% des associés, détenant les 2/3 des droits de vote. Forts de cette situation, l'idée de négocier une baisse des charges a fait son chemin.

Les négociateurs ont imaginé d'échanger le vote des habitants contre une baisse de l'ordre de 120.000 € de charges. Et le projet de mise à jour des statuts est rapidement devenu un projet de modifications des statuts, privant les copropriétaires de certains droits et donnant encore plus de pouvoir aux commerces déjà majoritaires. C'est dans ces conditions qu'une nouvelle grille de charges « Alarmes » a été élaborée et va être proposée au vote des associés lors de l'assemblée générale du 30 juin 2016.

L'application de cette nouvelle grille conduit à une baisse du montant des charges « Alarmes » de 118 258 € pour les immeubles d'habitation.

A l'inverse, la nouvelle grille conduit à **une augmentation des charges** :

- des commerces, des parkings et des caves privées de 100.443 €, soit 24%,
- de la résidence service, inactive depuis 10 ans, de 4%.
- des bureaux, de 17.816 €.

De plus, le calcul des points de cette grille est encore faux - la grille présente les alarmes et non les points ! - et le type des alarmes des bureaux et des commerces n'apparaît pas. Le calcul des points associés à chaque alarme se fait en fonction :

- du CRUH 3B, art. 25.10 : 1 alarme de synthèse = 10 points,
- de l'AG de l'ASL du 19.06.1980 : 1 alarme effraction = 10 points,
- de l'AG de l'ASL du 17.12.1980 : 1 caméra = 10 points par immeuble + 1 point par tranche de 5 logements

L'application des règles existantes dans les CRUHs, et des décisions des assemblées générales, impliquerait, en revanche, une correction automatique des charges de 237 000 € ! Ainsi le cadeau annoncé de 118.258 € cache encore un trop perçu de 94.829 €.

" Les charges ... des **alarmes de fonctionnement** ... sont réparties entre les divers propriétaires de volumes au prorata du nombre de points d'alarmes installés dans chaque volume." CRUH 2, art. 37.4.1 c)

Grille N°5 "Alarmes" 2015			Actuelle	Nouvelle		Mise à Jour
Immeuble	Economies proposées	Trop perçu résiduel	1. Utilisé par Loiselet & Daigremont	2. Négociation : propriétaires majoritaires / Loiselet & Daigremont.		3. Corrections selon les règles existantes (CRUHs).
Conformité avec les CRUHs :	Non	Oui	Non conforme	Non conforme	%	Conforme
Total habitations	118 258 €	94 829 €	237 690 €	119 432 €		24 603 €
St LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare	1 300 €	5 206 €	7 586 €	6 286 €	-17%	1 080 €
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux	3 214 €	7 268 €	12 643 €	9 429 €	-25%	2 160 €
ST MARTIN - 184 rue St Martin	1 300 €	4 936 €	7 586 €	6 286 €	-17%	1 350 €
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	5 200 €	19 472 €	30 343 €	25 144 €	-17%	5 671 €
BAT A - 9 rue Brantôme	21 222 €	6 237 €	29 079 €	7 857 €	-73%	1 620 €
BAT B - 50 rue Rambuteau	28 193 €	8 570 €	39 194 €	11 000 €	-72%	2 431 €
BAT C - 156 rue St Martin	23 443 €	7 079 €	32 872 €	9 429 €	-71%	2 350 €
BAT D - 160 rue St Martin	20 265 €	4 558 €	26 551 €	6 286 €	-76%	1 728 €
BAT E - 164 rue St Martin	2 564 €	4 936 €	8 850 €	6 286 €	-29%	1 350 €
BAT F - 168 rue St Martin	4 786 €	5 967 €	12 643 €	7 857 €	-38%	1 890 €
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	4 786 €	6 237 €	12 643 €	7 857 €	-38%	1 620 €
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux	2 257 €	6 507 €	10 114 €	7 857 €	-22%	1 350 €
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux	-272 €	7 857 €	7 586 €	7 857 €	4%	0 €
BUREAUX - Administration Centre Pompidou	-17 816 €		73 330 €	91 146 €	24%	1 566 €
SOCOPARS - Indigo, Leroy Merlin, Flunch.	-100 443 €		413 430 €	513 872 €	24%	8 831 €
TOTAL - réel 2015			724 450 €	724 450 €		35 000 €
Transfert de charges (Grille N°6 vers N°5)		689 450 €				

Nous considérons que le projet de modification de la grille « alarmes » est illégal, les charges ainsi appelées seront illicites et l'ASLQH restera dans l'instabilité juridique.

Les règlements de l'ASL ont prévu de séparer la sécurité incendie, imputable en premier lieu aux commerces, de la surveillance technique des installations. Le dossier « d'imbrication » transmis par la société Giffard ne fait pas la distinction et crée la confusion entre :

- **les alarmes de fonctionnement, de la Grille N°5 « Alarme » (CRUH 2, art. 37.4.1 d) :**
gérées par le « facility manager », ou gestionnaire technique, DALKIA, dont un chef de site est présent pendant les horaires de bureaux,
- **les alarmes de détection incendie, de la Grille N°6 « Alarme » (CRUH 2, art. 37.4.1 c) :**
surveillées par 3 pompiers particuliers 24h/24.

L'enjeu principal est la correcte affectation de 698.450 € de la sécurité incendie. Ainsi les factures peuvent être glissées de la grille N°5 vers la grille N°6, au lieu d'être mélangées avec les alarmes de fonctionnement, en contradiction avec les règlements propres à l'ASL.

Le coût unitaire du point d'alarme passe alors de façon spectaculaire 1264 € à 4 € !

Le coût unitaire du point d'alarme incendie passe de 73 € à 2960 €. Son juste prix en application des règlements.

Le nombre des alarmes n'est en fait pas déterminant, en revanche, la correcte affectation des factures est capitale.

3. L'OBJECTIF SERA-T-IL ATTEINT ?

Même si l'intention d'améliorer le niveau de charges était bonne, l'objectif risque de ne pas être atteint.

Sécurité Incendie

L'accord ne prévoit pas une correcte affectation des charges de sécurité incendie des commerces. La mauvaise affectation de 700.000 € a pourtant pour conséquence, depuis la construction du quartier, un transfert de 200 à 250.000 € vers les habitants.

Le blog du Quartier de l'Horloge a commencé à publier les investigations de quelques propriétaires du quartier à partir de 2011. Nous avons eu la confirmation, dès mai 2010, par la Préfecture de Police, que le poste central de sécurité incendie avec 13 salariés, ne concernait pas les immeubles d'habitations.

Cette confirmation de l'administration a pourtant été contestée par certains responsables de copropriété. Il n'était pas possible de s'être, ou d'avoir été trompé, pendant 30 ans.

Loiselet & Daigremont a d'ailleurs toujours affirmé que la sécurité incendie concernait tout le quartier, un quartier qui est « *classé dans sa totalité* », sans toutefois jamais en apporter la preuve.

Les pièces que nous avons obtenues en janvier 2016 ont à nouveau confirmé ce que nous avons toujours défendu. La brigade des sapeurs-pompiers de Paris avait bien indiqué en 2010 que le poste de sécurité incendie et les pompiers particuliers présents 24h/24 ne concernent en aucun cas les immeubles d'habitation de l'îlot du Quartier de l'Horloge. D'ailleurs, l'ASL avait décidé dès 1980 de réduire la sécurité à la seule sécurité incendie obligatoire, supprimant tout gardiennage supplémentaire.

Les mêmes personnes, qui ont contesté nos premières découvertes, proposent, 5 ans plus tard, de négocier les charges. Si l'intention de rétablir un niveau correct de charges est bonne, en revanche, la méthode est contestable.

Alarmes

Il faut savoir que les règlements de l'ASL ne fixent pas le nombre d'alarmes mais seulement le mode de répartition des charges liées à la jouissance des services souscrits. L'ASL peut en effet gérer des installations qui ne lui appartiennent pas « *aux charges et conditions* » d'accord avec les propriétaires. Nous considérons que seules les copropriétés sont donc en mesure de décider des services qu'elles souscrivent contractuellement. C'est-à-dire dans le cadre d'un contrat passé avec l'accord des parties sur les montants, les conditions et la durée.

Passer par un vote de l'ASL, en utilisant les voix des commerces majoritaires prive les propriétaires de leurs droits en imposant des contrats léonins, validés par le seul jeu des majorités.

Ainsi, faire voter des statuts défavorables en l'échange de conditions prétendues meilleures est trompeur. Les copropriétaires perdraient des acquis et les immeubles seraient privés de bénéficier de leur droit individuel de décisions. La question pour chaque type d'alarme doit être posée, individuellement, dans les seules assemblées générales de copropriété. L'ASL n'a pas à exprimer son accord ou son désaccord, l'ASL calcule le coût du service et appelle les charges afférentes.

Comme nous venons de le voir plus haut le correct usage des règles permet la juste répartition de 237.000 €, alors que la négociation ne permet qu'une économie de 118.000 €. Accepter ce projet conduirait à renoncer à 94.829 €.

Sans compter qu'un accord sur les charges 2015 fragiliserait la demande de remboursement des charges indues des 5 dernières années.

Une somme « rondelette » d'environ 1.250.000 €.

4. L'AUGMENTATION DES CHARGES DE CERTAINS COPROPRIETAIRES CONTRE UNE BAISSÉ POUR D'AUTRES A-T-ELLE DU SENS ?

Pourquoi les propriétaires institutionnels accepteraient-ils une augmentation de 120.000 € de leurs charges ?

Il est à craindre que l'augmentation des charges des majoritaires soit en réalité compensée par l'acceptation induite de déroger à la règle.

En effet l'accord ne remet pas en cause la mauvaise affectation de 700.000 € de la sécurité incendie des commerces et parkings (Propriété de AEW Europe, Indigo Park). Ce qui aurait pour conséquence de valider le transfert annuel de 100.000 € vers les habitants. L'accord proposé entérine une situation anormale puisque la sécurité incendie n'est pas du ressort des habitants comme l'a confirmé plusieurs fois la Préfecture de Police.

Ainsi, l'augmentation proposée de 17.800 € pour l'administration du Centre Pompidou, (Propriété de Primonial REIM) ne remet pas en cause l'erreur d'affectation actuelle. Les alarmes de fonctionnement et de sécurité incendie sont toujours mélangées.

Or, la reddition des charges 2014 faisait état, pour ce seul immeuble, de 150.000 € transférés à tort vers les habitants.

5. UNE GESTION ETHIQUE EST LA SEULE SOLUTION VALABLE.

Un collectif d'habitants propose des solutions concrètes :

- **appliquer les règles existantes de répartition des charges de sécurité incendie et**
- **la mise à jour des tantièmes servant à la répartition de la charge financière des alarmes. C'est simple et immédiat.**

Car, la loi du plus fort ne s'impose pas et la force de l'habitude peut être changée.

Nous avons donc proposé deux projets de résolutions pour la prochaine assemblée générale afin d'apporter des solutions conformes aux règles existantes de l'ASL :

- **« un calcul correct des tantièmes des alarmes »,**
- **« une juste affectation de la sécurité incendie ».**

Nous proposons aussi de réduire la présence des pompiers particuliers présents 24H/24, à la seule ouverture des commerces. Ces derniers pourraient ainsi profiter d'une baisse de 50% des charges « incendies ».

La correcte affectation des charges incendies a un impact négatif sur les charges des commerces mais si, simultanément, il est mis en œuvre une réduction de la présence des pompiers, cet impact est neutralisé.

6. CONCLUSION

L'assemblée générale de l'ASL du 30 juin peut être l'occasion de rappeler les règles et de les faire appliquer.

➔ Nous invitons l'ensemble des acteurs à respecter leur rôle et leurs missions.

CAR, IL PEUT ETRE MIS FIN A UNE GESTION JUGEE DELOYALE, EN FAVEUR D'UNE GESTION ETHIQUE RESPECTUEUSE DES DROITS DE CHAQUE ASSOCIE.

2. ANNEXES

A. MODIFICATION DE LA GRILLE N°5 PAR LES PROJETS DE RESOLUTION

Grille N°5 Alarme actuelle : Non conforme aux CRUHs.

GRILLE ACTUELLE Immeuble	Sky Domes	Armoire SG élec	ECS	Chauffage	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logements	vide ordures	cameras	Participation			Lots	Coût / lot
											TOTAL	%	Euros		
St LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare		1	1	1			1	1	1		6	1,0%	7 586	71	107
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux		1	1	2			2	2	2		10	1,7%	12 643	103	123
ST MARTIN - 184 rue St Martin		1	1	1			1	1	1		6	1,0%	7 586	30	253
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	6	3	1	2	1	3	2	3	3		24	4,2%	30 343	158	192
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1			1	1	1	2	1	15	23	4,0%	29 079	28	1039
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1			1	2	2	4	1	19	31	5,4%	39 194	50	784
BAT C - 156 rue St Martin	1	1			1	1	1	3	1	17	26	4,5%	32 872	35	939
BAT D - 160 rue St Martin	1	1			1	1	1	1	1	14	21	3,7%	26 551	23	1154
BAT E - 164 rue St Martin	1	1			1	1	1	1	1		7	1,2%	8 850	21	421
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1	2	2	2	1		10	1,7%	12 643	40	316
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1	2	2	2	1		10	1,7%	12 643	69	440
BATH - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1	1	1	2	1		8	1,4%	10 114		
BATRS - 3-5 rue B. de Clairvaux		5								1	6	1,0%	7 586		
BUREAUX - Administration Centre Pompidou											58	10,1%	73 330		
SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Flunch, etc.											327	57,1%	413 430		
TOTAL - réel 2015	14	19	4	6	9	14	17	24	15	66	573	100,0%	724 450	1 point =	1 264 €

- Cette grille recense le nombre d'alarmes et non des points associés sauf pour les caméras.
- Selon les CRUHs 1 alarme = 10 points, au lieu de 1 alarme = 1 point. Le total des points est de 573.
- La détection incendie des seuls immeubles, et non des commerces, est comprise dans les alarmes de fonctionnement.
- Le total à répartir comprend 706.438 € de sécurité incendie des commerces. Le coût unitaire du point est de 1.264 €.
- La caméra du 164 rue Saint-Martin est facturée 17.693 €. Il y a 66 points « caméra » = 83 424 €.

Grille N°5 Alarme « négociée » : Non conforme aux CRUHs.

Sans caméras, ascenseurs, vide ordures.	Sky Domes	Armoire e SG	ECS	Colonne Chauffage	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logements	vide ordures	cameras	Participation			Nombre de logements	Coût par logement
											TOTAL	%	Euros		
St LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare		1	1	1				1			4	0,9%	6 286	71	89
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux		1	1	2				2			6	1,3%	9 429	103	92
ST MARTIN - 184 rue St Martin		1	1	1				1			4	0,9%	6 286	30	210
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	6	3	1	2	1			3			16	3,5%	25 144	158	159
BAT A - 9 rue Brantôme	1	1			1			2			5	1,1%	7 857	28	281
BAT B - 50 rue Rambuteau	1	1			1			4			7	1,5%	11 000	50	220
BAT C - 156 rue St Martin	1	1			1			3			6	1,3%	9 429	35	269
BAT D - 160 rue St Martin	1	1			1			1			4	0,9%	6 286	23	273
BAT E - 164 rue St Martin	1	1			1			1			4	0,9%	6 286	21	299
BAT F - 168 rue St Martin	1	1			1			2			5	1,1%	7 857	40	196
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1			2			5	1,1%	7 857	69	342
BATH - 3-5 rue B. de Clairvaux	1	1			1			2			5	1,1%	7 857		
BATRS - 3-5 rue B. de Clairvaux		5									5	1,1%	7 857		
BUREAUX - Administration Centre Pompidou											58	12,6%	91 146		
SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Flunch, etc.											327	70,9%	513 872		
TOTAL	14	19	4	6	9	0	0	24	0	0	461	100,0%	724 450	1 point =	1 571 €

Ce tableau montre une **proposition illégale**, car non conforme aux CRUHs (calcul des points, imputation des factures). Elle viole la loi sur la copropriété, car les alarmes sont des biens privés. L'ASL répartit les charges en fonction de la jouissance et de l'utilité des services. En réalité, la négociation a porté uniquement sur la suppression d'une alarme ascenseur (10 points), car les autres suppressions sont juste la correcte application des règles (décision des copropriétaires, mise aux normes ascenseurs, matériel désaffecté, etc.)

➔ **Les informations nécessaires pour pouvoir prendre une décision sont incomplètes.**

- Les CRUHs définissent que l'ASL a pour rôle de mettre à jour annuellement « L'ETAT » des points d'alarmes. Or, cette grille recense le nombre d'alarmes et non des points associés. Elle n'est donc pas conforme.
- Selon les CRUHs 1 alarme = 10 points, au lieu de 1 alarme = 1 point. Le total des points est minoré de 10x. Ainsi le vrai coût unitaire du point est d'environ 157 € et non 1571 €. Le point augmente selon l'ASL de 307 € !
- La détection incendie des seuls immeubles, et non des commerces (!), est toujours comprise dans les alarmes de fonctionnement. Le total à répartir comprend, à tort, 706.438 € de sécurité incendie des commerces.
- La surveillance caméra a disparu pour les immeubles d'habitation, en revanche aucune information n'est donnée pour les caméras des SOCOPARS !

GRILLE N°5 ALARMES : MISE EN CONFORMITE DES POINTS ASSOCIES A CHAQUE ALARME -> 1^{ER} PROJET DE RESOLUTION

GRILLE AVEC "MISE A JOUR DES POINTS" Immeuble	Sky Domes	Armoire SG élec	ECS	Colonne Chauffag	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logemts	vide ordures	cameras	Participation			Lots	Coût / lot
											TOTAL	%	Euros		
St LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare		10	10	10			10	10	10		60	1,2%	8 463	71	119
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux		10	10	20			20	20	20		100	1,9%	14 105	103	137
ST MARTIN - 184 rue St Martin		10	10	10			10	10	10		60	1,2%	8 463	30	282
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	60	30	10	20	10	30	20	30	30		240	4,7%	33 853	158	214
BAT A - 9 rue Brantôme	10	10			10	10	10	20	10	15	95	1,8%	13 400	28	479
BAT B - 50 rue Rambuteau	10	10			10	20	20	40	10	19	139	2,7%	19 606	50	392
BAT C - 156 rue St Martin	10	10			10	10	10	30	10	17	107	2,1%	15 093	35	431
BAT D - 160 rue St Martin	10	10			10	10	10	10	10	14	84	1,6%	11 848	23	515
BAT E - 164 rue St Martin	10	10			10	10	10	10	10		70	1,4%	9 874	21	470
BAT F - 168 rue St Martin	10	10			10	20	20	20	10		100	1,9%	14 105	40	353
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	10	10			10	20	20	20	10		100	1,9%	14 105	69	472
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux	10	10			10	10	10	20	10		80	1,6%	11 284		
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux		50								1	51	1,0%	7 194		
BUREAUX - Administration Centre Pompidou											580	11,3%	81 811		
SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Flunch, etc.											3270	63,7%	461 244		
TOTAL - réel 2015	140	190	40	60	90	140	170	240	150	66	5136	100,0%	724 450	1 point =	141 €

Cette grille recense le nombre d'alarmes et calcule « L'ETAT » des points pour la répartition financière.

Le total des points est de 5145 au lieu de 573.

Le total à répartir comprend toujours 706.438 € de sécurité incendie des commerces.

Cependant le coût du point est de 141 €. (724.450 / 5145 = 141 €)

La caméra du 164 rue Saint-Martin devrait être facturée 1.974 €.

Il y a 66 points « caméra » = 9.306 €.

GRILLE N°5 ALARMES : CORRECTE AFFECTATION DES FACTURES « INCENDIE » -> 2^{EME} PROJET DE RESOLUTION

GRILLE ALARME SANS SECURITE INCENDIE Immeuble	Sky Domes	Armoire SG élec	ECS	Colonne Chauffag	Détection Incendie	Ascens. défaut	Ascens. cabine	VMC logemts	vide ordures	cameras	Participation			Lots	Coût / lot
											TOTAL	%	Euros		
St LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare		10	10	10			10	10	10		60	1,2%	216	71	3
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux		10	10	20			20	20	20		100	1,9%	359	103	3
ST MARTIN - 184 rue St Martin		10	10	10			10	10	10		60	1,2%	216	30	7
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	60	30	10	20	0	30	20	30	30		230	4,5%	826	158	5
BAT A - 9 rue Brantôme	10	10			0	10	10	20	10	15	85	1,7%	305	28	11
BAT B - 50 rue Rambuteau	10	10			0	20	20	40	10	19	129	2,5%	463	50	9
BAT C - 156 rue St Martin	10	10			0	10	10	30	10	17	97	1,9%	348	35	10
BAT D - 160 rue St Martin	10	10			0	10	10	10	10	14	74	1,4%	266	23	12
BAT E - 164 rue St Martin	10	10			0	10	10	10	10		60	1,2%	216	21	10
BAT F - 168 rue St Martin	10	10			0	20	20	20	10		90	1,8%	323	40	8
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	10	10			0	20	20	20	10		90	1,8%	323	69	11
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux	10	10			0	10	10	20	10		70	1,4%	251		
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux		50			0					1	51	1,0%	183		
BUREAUX - Administration Centre Pompidou											580	11,3%	2 084		
SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Flunch, etc.											3270	63,7%	11 747		
TOTAL - réel 2015	140	190	40	60	0	140	170	240	150	66	5046	98,2%	18 450	1 point =	4 €

Cette grille est conforme.

Le calcul du nombre de points affectés à chaque alarme a été calculé selon :

- le CRUH 3B, art. 25.10 : 1 alarme de synthèse = 10 points,
- l'AG de l'ASL du 19.06.1980 : 1 alarme effraction = 10 points,
- l'AG de l'ASL du 17.12.1980 : 1 caméra = 10 points par immeuble + 1 point par tranche de 5 logements, etc.

➔ Les factures concernant la sécurité incendie sont glissées dans la grille N°6 « INCENDIE ».

NOTA :

- Les alarmes hors d'usage, suite à la mise en conformité des ascenseurs (Loi Urbanisme et Habitat de 2003), et les notifications faites à l'ASL par les syndicats de copropriété (vide-ordures, caméra, etc.) ne sont pas répertoriées ici.
- Les points d'alarme sont la propriété du propriétaire du volume dans lequel elles sont situées. Il appartient aux seules copropriétés de décider, point par point, quels sont les services associés dont elles requièrent la jouissance. L'ASL n'a pas à accepter ou à s'opposer à ces décisions. En revanche, en bon gestionnaire, l'ASL elle peut proposer une meilleure organisation pour réduire les coûts, si nécessaire, et s'adapter à la réalité et aux nouveaux besoins des associés.

B. REPARTITION DES CHARGES CONFORMEMENT AUX CRUHS

1. Extrait des Cahiers des Règles d'Usage et d'Habitation et de construction (CRUHS)

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 biens à usage commun. Par contre **les points d'alarmes** 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 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.

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

37-4-1 répartition des charges selon un critère technique :

- 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

2. Décision de l'assemblée générale de l'ASL QH du 17 décembre 1980, point N°8.

« Il n'y a plus (...) de gardiennage spécifique complémentaire à la sécurité obligatoire ».

3. Confirmation de la Préfecture de Police et des Sapeurs-pompiers.

- « Les mesures concernant la présence d'agents de sécurité, la gestion du poste central de sécurité ... concernent l'établissement recevant du public ... En aucun cas ces mesures ne concernent la partie habitation de l'îlot du Quartier de l'Horloge. »

(Courrier du 9 avril 2010 du Général de Division, commandant la Brigade des Sapeurs-pompiers de Paris.)

Copropriété (coût par appartement)	GRILLE "ALARME" N°5 CRUH 2, art. 37.4.1 c)			GRILLE "INCENDIE" N°6 CRUH 2, art. 37.4.1 d)	
	GRILLE ACTUELLE	1. GRILLE AVEC "MISE A JOUR DES POINTS"	2. GRILLE ALARME SANS SECURITE INCENDIE	GRILLE ACTUELLE	2. GRILLE AVEC "SECURITE INCENDIE"
St LAZARE - 15 rue du Grenier St Lazare	107 €	119 €	3 €		
BRANTOME - 7-8 rue B. de Clairvaux	123 €	137 €	3 €		
ST MARTIN - 184 rue St Martin	253 €	282 €	7 €		
HLM - 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure	192 €	214 €	5 €		
BAT A - 9 rue Brantôme	1 039 €	479 €	11 €	- €	96 €
BAT B - 50 rue Rambuteau	784 €	392 €	9 €	- €	54 €
BAT C - 156 rue St Martin	939 €	431 €	10 €	- €	77 €
BAT D - 160 rue St Martin	1 154 €	515 €	12 €	- €	117 €
BAT E - 164 rue St Martin	421 €	470 €	10 €	- €	128 €
BAT F - 168 rue St Martin	316 €	353 €	8 €	- €	67 €
BAT G - 3-5 rue B. de Clairvaux	440 €	472 €	11 €	- €	78 €
BAT H - 3-5 rue B. de Clairvaux				- €	- €
BAT RS - 3-5 rue B. de Clairvaux				20 €	- €
BUREAUX - Administration Centre Pompidou	73 330 €	81 811 €	2 084 €	6 177 €	220 620 €
SOCOPAR - Vinci, Leroy Merlin, Flunch, etc.	413 430 €	461 244 €	11 747 €	13 635 €	486 979 €
TOTAL - réel 2015	724 450 €		35 000 €	19 832 €	708 216 €
			(estimation)		

Tableau comparatif des charges « alarmes » par logement pour chaque copropriété.

- en gris, non conforme aux règles : l'usage actuel par Loiselet & Daigremont
- en bleu, conforme aux règles : l'effet de la correction du calcul des points d'alarme (résolution N°1)
- en vert, conforme aux règles : l'effet de la correction de la correcte affectation de la sécurité incendie (résolution N°2)