

Assemblée générale du Quartier de l'Horloge

9 questions aux principaux intervenants !

Aucune communication n'a encore été transmise sur l'élaboration de la NOUVELLE grille N°3 « Alarmes ». Aussi, convient-il de s'assurer de sa justesse et de sa cohérence, ainsi que de ses liens avec les articles des CRUHs (Cahier des règles d'usage et de construction) concernés.

Afin de guider les débats lors de l'assemblée générale de l'ASL QH du 7 juillet 2016, il nous paraît important de poser 9 questions aux trois professionnels qui accompagnent la gestion du Quartier de l'Horloge.

1. Le cabinet d'avocats **ZURFLUH LEBATTEUX SIZAIRE & ASSOCIES** qui conseille l'association syndicale libre dans la mise à jour de ses statuts et dans une négociation pour une baisse des charges.
2. L'administrateur de bien **LOISELET DAIGREMONT ENTREPRISES** qui a le contrat de gestion de l'association depuis 35 ans. Il est responsable de la répartition des charges de fonctionnement et des services.
3. La société **GIFFARD** qui a le mandat de responsable unique de sécurité du groupement d'établissement recevant du public. Son rôle est de renseigner l'association sur les contraintes réglementaires.

➤ AVOCAT CONSEIL – ZURFLUH LEBATTEUX SIZAIRE & ASSOCIES

Question N°1

La nouvelle grille N°3 proposée correspond-t-elle :

- au CRUH 2, article 37.4.1 c) - **Alarmes de fonctionnement** ?
- au CRUH 2, article 37.4.1 d) - Alarme de sécurité incendie ?

Question N°2

Les alarmes des habitations, présentes dans la nouvelle grille N°3, correspondent elles aux alarmes de fonctionnement définies par le CRUH 2, art. 29-2-8 qui précise que les points d'alarmes (terminaux) sont « **privés** » ?

Question N°3

Le calcul des points (tantièmes) se fait-il en fonction de **1 alarme = 10 points**.
- selon le CRUH 3B, article 25.10?

➤ DIRECTEUR ASL QH - LOISELET & DAIGREMONT ENTREPRISES

Question N°4

Quels sont les **articles de référence des CRUHs** pour la grille N°3 ?

Question N°5

Quel est le **mode de calcul des points** affectés à chaque type d'alarme ?

Question N°6

Quels sont les **types d'alarmes** (selon le CRUH ou les AG) des bureaux et des commerces ?

Question N°7

Quel est le **coût unitaire** prévisionnel du point d'alarme ?

➤ RESPONSABLE UNIQUE DE SECURITE (RUS) – SOCIETE GIFFARD

Pour chaque alarme prise individuellement des immeubles d'habitations :

Question N°8

Est-elle soumise à une **obligation réglementaire** de sécurité incendie (oui/non).

Question N°9

Existe-t-il une liaison effective avec un **SSI** (système de sécurité incendie) reconnu comme telle (oui/non).

CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR LE TRAITEMENT DES CHARGES : 3 CAS DIFFERENTS.

1. DE LA PERIODE 2010-2014,

2. DE L'EXERCICE 2015

3. ET DES EXERCICES 2016 ET SUIVANTS

1. Charges ASL 2010-2014

Peu importe la pratique, le paiement effectif ou régulier n'est pas une condition pour la validité ou l'existence d'une règle : l'usage ne vaut pas validation du mode de calcul des charges.

Seul compte ce qui a été prévu contractuellement.

- En cas de faute avérée dans la répartition des charges, la prescription pour le remboursement des charges indues est de 5 ans. Pour cela il faut démontrer les erreurs, ce que le rapport sur les charges 2014 a déjà fait.
- Un copropriétaire, ou un syndicat de copropriété, qui souhaite contester la répartition frauduleuse doit saisir le TGI.

2. Charges ASL 2015

La nouvelle grille de charge « alarme » N°3 est-elle conforme aux CRUHs ?

Il semblerait que non, dans ce cas les membres de l'ASL doivent en être clairement informés. Car, une négociation pour la répartition des charges est aussi possible, sous conditions.

Il est ainsi envisageable de déroger à l'application des règlements existants. Il est même possible de modifier rétroactivement les règles de répartition des charges pour l'année 2015. Car, la comptabilité n'est pas encore enregistrée.

Ainsi, un immeuble peut jouir de services durant l'année 2015 mais ne pas les payer en 2016 en changeant les règles. (Vote à l'unanimité des personnes concernées en AG de l'ASL.)

C'est un enjeu qui concerne le propriétaire de l'administration du Centre Pompidou, soit environ 150.000 € qui seront reportés vers d'autres.

En revanche,

- Le projet proposé est contraire à la jurisprudence qui impose l'unanimité des membres de l'ASL dont les charges seront augmentées. Soit +24% d'augmentation (nouvelle grille N°3) pour les petits commerçants et les propriétaires de parkings privés.
- L'évolution du SSI (système de sécurité incendie) ne concerne en réalité pas les immeubles d'habitation qui ne sont pas reliés.
- Les CRUHs (Cahiers des règles d'usage et d'habitation) prévoient l'affectation de la sécurité incendie dans les alarmes de détection incendie et non pas dans les alarmes de fonctionnement.

Par conséquent :

- L'utilisation d'arguments erronés dans le projet de résolution conduit à tromper les membres de l'ASL. L'assemblée générale ne peut ignorer ses propres règles lorsqu'elle valide ses comptes : elle ne peut valider ce projet.
- Un copropriétaire, ou un syndicat de copropriété, qui souhaite contester la répartition frauduleuse doit saisir le TGI.

3. Charges ASL 2016 et suivantes.

L'application des règles (et non des usages) existantes doit être privilégiée. Car, les propriétaires achètent des biens dans un contexte légal établi et la loi s'impose à tous, majoritaires comme minoritaires.

Par conséquent:

- Soit les règles existantes des CRUHs seront (enfin) appliquées.
- Soit les partisans d'une répartition négociée imposent de nouvelles règles basées sur la négociation de 2015 (Vote à l'unanimité en AG). Ces règles modifieront alors les CRUHs qui devront être mis à jour.

A. LES ALARMES DE FONCTIONNEMENT – ALARMES DE CONFORT ET SURVEILLANCE TECHNIQUE :
SERVICE « A LA CARTE ».



Le synoptique central des alarmes de fonctionnement (ou de synthèse). La société DALKIA en assure la surveillance. L'ensemble des alarmes des logements sont rapportées sur ce pupitre. Un voyant s'allume pour signaler une alarme dite "en défaut".

B. LES ALARMES DE DETECTION INCENDIE – ALARMES REGLEMENTAIRES
OBLIGATION POUR LES ERP (ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC).



Un des éléments du SSI (Système de Sécurité Incendie) des commerces, l'armoire de surveillance des portes coupe-feu asservies à la sécurité incendie. En cas de déclenchement, une alarme sonore retentit.