

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU QUARTIER DE L'HORLOGE (ASLQH)

ANALYSE DES CHARGES 2014

L'affectation des charges communes générales, à chacune des copropriétés, prise individuellement, se base sur les Cahiers des règles d'usage et d'habitations, et de construction (CRUH 2, 3A et 3B) qui définissent, avec les décisions des assemblées générales (AG) de l'ASLQH, la répartition des charges propres à cet ensemble immobilier.

Il s'agit du contexte purement contractuel, des règles d'intérêt privé, concernant les seules Associations Syndicales Libres (ASL). Ces dernières étant régies par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004 et du décret d'application du 3 mai 2006. Ces deux textes remplacent une ancienne loi du 21 juin 1865, datant du Second Empire.

Les charges abordées ici ne concernent pas les charges internes de chacune des 15 copropriétés. Les dispositions de la loi sur la copropriété du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 ne sont pas applicables au fonctionnement d'une ASL.

Par ailleurs la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ne modifie que très partiellement les règles propres aux ASL, comme par exemple la règle de représentation des copropriétés à l'assemblée générale de l'ASL. Ainsi, le régime des associations syndicales libres (ASL) demeure quasiment inchangé. En revanche la loi ALUR a profondément modifié les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété.

Cette analyse corrige les erreurs d'application des CRUHs depuis 1981 et aboutit à un nouveau calcul des charges conforme aux CRUHs.

Compte-rendu de la réunion de présentation à l'ASLQH du 12 janvier 2016.

Rapport final le 14 février 2016

Modifié le 7 juillet 2016

Contact : q2h@free.fr

CONTENU

I. BASES CONTRACTUELLES POUR LES APPELS DE CHARGES

1. Rappel des articles des CRUHs, ainsi que des décisions d'assemblées générales
2. Calcul de la charge financière et du montant de la contribution des membres
3. Validation des comptes et des clefs de la répartition financière
4. Principe de l'annualité, mise à jour des tantièmes

II. VERIFICATION DE L'APPLICATION DES CRUHs

1. Présentation des documents d'analyse (7 tableaux excel)
 - a. N°1 – Trop-perçu 2014
 - b. N°2 – Evolution 1981 – 2014. Sécurité incendie et alarmes de fonctionnement
 - c. N°3 – Réaffectation des factures de sécurité incendie
 - d. N°4 ET N°5 – Grille N°5 « Alarmes de fonctionnement », CRUH 2, art. 37.4.1 c)
 - e. N°6 – Grille N°6 « Détection incendie », CRUH 2, art. 37.4.1 d)
 - f. N°7 – Comptabilité analytique 2014 corrigée, « Drap de bain »

III. PERSPECTIVES

1. Vers une gestion éthique
2. Perspectives et moyens d'actions
3. Conclusions
4. Illustrations des correctifs

1. RAPPEL DES ARTICLES DES CRUHS, AINSI QUE DES DECISIONS D'ASSEMBLEES GENERALES

- L'article 29 (CRUH 2) énumère les biens communs ;
- L'article 32 (CRUH 2) définit le principe de jouissance des biens et équipements communs : « *les dépenses d'entretien et de personnel afférentes (...) sont assumées par les propriétaires* » ;
- L'article 33 (CRUH 2) définit les services communs :
 - o service de maintenance et d'entretien des biens et équipements communs ;
 - o service des alarmes et de la détection incendie ;
 - o en tant que de besoin, service de gardiennage des biens et éléments d'équipement communs.
- L'article 35 (CRUH 2) énumère les charges :
 - o jouissance des biens (art. 29) ;
 - o services (art.33) ;
 - o nouveaux équipements ou nouveaux services ;
 - o frais de fonctionnement.
- L'article 36 définit le principe de l'utilité. « *Toute dépense qui est occasionnée par le fait ou la faute d'un propriétaire est à sa charge.* »
- L'article 37 (CRUH 2) fixe le mode de répartition des charges de fonctionnement et de sécurité incendie au prorata des « *points d'alarme* » ;
- L'article 38 (CRUH 2) fixe le mode de répartition du travail : l'article 38.1 établit les feuilles d'heures et le 38.2 répartit le solde ;
- L'article 25.10 (CRUH 3B) fixe à 10 le nombre de points associés à chaque alarme individuelle ;
- L'assemblée générale du 19 juin 1980 attribue aux alarmes effraction, placées sous la surveillance du synoptique de sécurité, 10 points par alarme ;
- L'assemblée générale du 17 décembre 1980 mit fin au gardiennage spécifique complémentaire « *sécurité des biens et des personnes* » et a défini le mode de calcul des points attribués aux caméras vidéo, assimilées aux alarmes, (10 points par immeuble + 1 point par tranche de 5 logements).

2. CALCUL DE LA CHARGE FINANCIERE ET DU MONTANT DE LA CONTRIBUTION DES MEMBRES

Le calcul de la charge financière, c'est-à-dire les frais d'entretien des biens et équipements communs, les services assurés par le personnel de l'association, doit être justifié et réalisé sur la base des règles de répartitions définies dans les CRUHs et complétées par les assemblées générales.

L'administrateur de biens Loiselet & Daigremont, en tant que directeur de l'ASL, a pour mission de calculer le montant de la contribution des membres. Il utilise pour cela un document créé par ses soins, nommé « drap de bain », sans valeur juridique. Cet outil de travail définit 51 « Grilles » de répartition différentes en fonction de critères précis issus des CRUHs et des AG. Ces grilles théoriques, qui attribuent un certain nombre de tantièmes à chaque type de charge, comportent de nombreuses erreurs, certaines sont obsolètes, d'autres n'ont pas de statut réglementaire. La Grille N°1 est celle du nombre de voix par copropriété pour les votes sans objet financier.

3. VALIDATION DES COMPTES ET DES CLEFS DE LA REPARTITION FINANCIERE

L'assemblée générale de l'ASL doit valider la tenue des comptes. Elle le fait sur une présentation générale, alors qu'il conviendrait de disposer d'une répartition des tantièmes, justifiés par type de dépense, par utilité et par service. En validant les comptes et la gestion du directeur, l'assemblée approuve en réalité le mode, et les clefs de répartition des charges, c'est-à-dire l'architecture du drap de bain.

Le Quartier de l'Horloge est constitué de 15 copropriétés. Les règlements de chaque copropriété définissent de façon permanente, les millièmes qui donnent des droits de vote uniques par lot. La participation aux charges est inscrite dans le règlement de copropriété. En revanche, pour les charges ASL, chaque type de charges est défini individuellement par des critères techniques, ou de surface, ou d'usage qui sont revus annuellement.

Les frais de personnel et de fonctionnement sont appelés selon le principe de jouissance. La suppression d'un équipement privé d'une copropriété entraîne la disparition du service ASL associé et par conséquent une mise à jour des tantièmes. En revanche, les installations et les câblages, qui sont des biens communs, ne sont pas détruits. La démarche reste réversible. Ainsi, le débranchement d'une alarme du tableau de contrôle, par exemple, implique de ne plus devoir payer les frais liés à cette alarme. Mais l'entretien du pupitre de contrôle, l'éclairage et le nettoyage du local ainsi que les autres frais liés aux équipements communs du poste de contrôle de l'ASL, restent dûs.

4. PRINCIPE DE L'ANNUALITE, MISE A JOUR DES TANTIEMES ET DES POINTS

Le principe d'annualité est rappelé pour chaque type de charges et c'est une constante de l'esprit des CRUHs et des statuts. Rappelons ici que le Quartier de l'Horloge a été construit de 1974 à 1982.

Tranche 1	1974	HLM 3F et Erigère, hors périmètre ASL.
Tranche 2	1978-1979	HLM Erigère, Bâtiments St-Lazare, St-Martin et Brantôme. SOCOPAR 2.
Tranche 3A	1979	Bureaux, SOCOPAR 3A
Tranche 3B	1981-1982	Bâtiments A, B, C, D, E, F et GH (rues Rambuteau et St-Martin). SOCOPAR 3B.

Par la suite, la galerie marchande, d'environ 300 lots, a été fermée en 1991, et transformée en 1994. L'administration du Centre Pompidou a privatisé une cour intérieure, Leroy Merlin s'est installé sur 6 000m² en 2001 en privatisant le Passage de l'Horloge, puis s'est étendu, modifiant à nouveau le décompte des sprinklers, des alarmes, des mètres carrés et donc le calcul des tantièmes correspondants.

L'article 37.4.2, par exemple, spécifie que « L'ASLQH (...) établira un état destiné à définir (...) la quote-part de chaque volume dans les charges relatives à ces équipements » puis « une mise à jour de cet état sera établie annuellement par l'Association Syndicale ». Lors de modifications d'usage, ou de l'assiette foncière, le gestionnaire de l'ASL doit par conséquent réaliser, dans le cadre de son mandat, cette mise à jour sans qu'il soit besoin d'une décision d'AG ou d'un envoi en recommandé.

C'est ainsi une façon de mettre en œuvre le principe de l'utilité selon l'article 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 ». La jurisprudence, qui renvoie à la notion d'utilité objective, et non à l'utilisation effective d'un service, est à apprécier au regard des objets constitutifs de l'ASLQH. L'Association a pour objet de « gérer (...) les biens et (...) équipements (...) communs à (...) plusieurs propriétaires, aux charges et conditions qu'elle déterminera d'accord avec lesdits propriétaires » (CRUH 2, Art. 44 e). L'énumération des biens communs dans le CRUH 2, art. 29.2.9 précise que « le réseau et le pupitre central des alarmes de fonctionnement (...) et (...) d'incendie ont le caractère de bien à usage commun (...). » En revanche « les points d'alarme et les têtes de détection incendie sont la propriété [de la copropriété] dans [laquelle] elles sont situées (...) [ou des bénéficiaires d'une servitude.] »

Ainsi toutes décisions d'équiper en alarmes un immeuble appartient à l'assemblée générale de la seule copropriété. L'ASL ne peut s'y opposer ou les approuver, son rôle de gestionnaire est de gérer les services associés et « le contrôle de l'application du cahier des règles d'usage et d'habitation et des règles de construction de l'ensemble immobilier. » (CRUH 2, Statuts, Objets, Art.3). C'est-à-dire de déterminer le nombre de points associés aux alarmes existantes afin de répartir les dépenses communes afférentes et de les recouvrir.

L'annualité des sprinklers des commerces SOCOPARs a régulièrement été prise en compte, alors que cela n'est pas réalisé pour les charges des copropriétés d'habitation. De plus l'article 10.1 des statuts, précise que « chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix en proportion de sa quote-part dans la répartition des charges » annuelles. L'article 10.2 indique encore « Le syndicat établit périodiquement au 1^{er} janvier chaque année, (...) le tableau portant définition du nombre des voix des membres de l'assemblée ».

Ainsi le syndicat, devenu ensuite conseil de gestion sur décision de l'assemblée générale du 2 juin 1998, doit établir le tableau des voix, de concert avec son directeur depuis 1981, l'administrateur de biens Loiselet & Daigremont.

L'analyse des comptes, présentée ci-après, se base sur la dernière mise à jour de l'« état », c'est-à-dire du calcul, des points d'alarmes de fonctionnement et incendie des immeubles d'habitation, de 1994.

EXTRAIT DES TEXTES :

CRUH 2, art 37.4.1 Répartition des charges selon un critère technique.

« Sont réparties en fonction des critères techniques les charges relatives aux équipements d'intérêt commun visés en (...). A la mise en service des équipements, l'Association Syndicale (...) établira un état destiné à définir en fonction des critères définis (...) la quote-part de chaque volume dans les charges relatives à ces équipements. Une mise à jour de cet état sera établie annuellement par l'Association Syndicale (...) ».

Les articles 37.5.1, répartition des charges selon les m² hors œuvre construit et 37.6 e), répartition des charges selon des critères spécifiques précisent de même que « Une mise à jour de cet état sera établie annuellement par l'Association Syndicale (...) ».

II. VERIFICATION DE L'APPLICATION DES CRUHS

1. PRESENTATION DES DOCUMENTS D'ANALYSE

- Les tableaux N°1, N°2 et N°3 sont créés de toutes pièces.
- Les tableaux N°4, N°5, N°6 et N°7 ont été reconstruits en modifiant les matrices initiales de Loiselet & Daigremont.

N°1 - TROP-PERÇU 2014

Les charges ne sont pas réparties entre les copropriétés selon les règles des CRUHS. Il y a un transfert, des bureaux et des commerces vers les habitations, dû à un mauvais usage des règles propres à l'Association Syndicale. Ainsi les charges appelées auprès des habitants présentent en moyenne un trop-perçu de 40%, pour un total de 265.611 €.

Soit, par exemple :

45.102 € pour la seule copropriété du 50 rue Rambuteau, gérée par le syndic Geralpha Gestion,
79.964 € pour les 3 copropriétés, 156 et 184 rue Saint-Martin et 3-5 rue Bernard de Clairvaux, gérées par le syndic KMS Gestion – Plisson,
67.937 € pour les 4 copropriétés, 9 rue Brantôme, 7-8 rue Bernard de Clairvaux, 164 et 168 rue Saint-Martin, gérées par le syndic Immo de France.

En revanche les 3 copropriétés de commerces, sociétés et parkings SOCOPARs, gérées par le syndic Loiselet & Daigremont, bénéficient de 61.518 € de charges non appelées.

L'immeuble de bureaux (administration Centre Pompidou), géré par l'administrateur de biens de BNP PARIBAS, bénéficie d'un appel de charges minoré de 153.756 €.

"DRAP DE BAIN" 2014 - REPARTITION DES CHARGES						
Interprétation des cahiers de règles d'usage et d'habitation (CRUH 2, 3A et 3B) - Réel 2014						
		Appel de charges				
Copropriété	Syndic	Loiselet	Simulation	Trop-perçu	en ...%	
7, 8 rue Bernard de Clairvaux	Immo de France	22 243 €	7 671 €	14 572 €	190%	
184 rue Saint-Martin	Plisson - KMS	12 191 €	3 484 €	8 707 €	250%	
15 rue Grenier Saint-Lazare	Cabinet Vivienne	13 513 €	4 764 €	8 749 €	184%	
9 rue Brantôme	Immo de France	78 129 €	46 039 €	32 090 €	70%	
50 rue Rambuteau	Geralpha Gestion	133 149 €	88 047 €	45 102 €	51%	
156 rue Saint-Martin	Plisson - KMS	97 834 €	60 949 €	36 885 €	61%	
160 rue Saint-Martin	Cabinet Balzac	65 603 €	36 792 €	28 812 €	78%	
164 rue Saint-Martin	Immo de France	41 257 €	33 212 €	8 046 €	24%	
168 rue Saint-Martin	Immo de France	73 747 €	60 518 €	13 229 €	22%	
3, 5 rue Bernard de Clairvaux	Plisson - KMS	174 888 €	140 516 €	34 372 €	24%	
HLM Erigère (ex PSR-SAVO)	Erigère	54 241 €	19 194 €	35 047 €	183%	
Bureaux, 4 rue Brantôme	BNP Paribas	184 032 €	337 789 €	- 153 756 €	-46%	
SOCOPAR 2, 3A et 3B	Loiselet & Daigremont	1 214 557 €	1 276 075 €	- 61 518 €	-5%	
TOTAL charges de l'ASLQH	2014 (arrondi)	2 165 386 €	2 115 049 €	265 611 €	13%	
Total	3 copropriétés	Plisson - KMS	284 913 €	204 949 €	79 964 €	39%
	4 copropriétés	Immo de France	215 377 €	147 440 €	67 937 €	46%
	1 copropriété	BNP Paribas	184 032 €	337 789 €	- 153 756 €	-46%
	3 copropriétés	Loiselet & Daigremont	1 214 557 €	1 276 075 €	- 61 518 €	-5%

➔ Le trop-perçu est de 750 € en moyenne par logement (hors HLM).

➔ Les deux principaux bénéficiaires de la mauvaise répartition de charges sont Leroy Merlin (chiffre d'affaire annuel environ 70 millions €) et le Centre Pompidou (budget de fonctionnement 80 millions €).

N°2 - EVOLUTION 1981–2014. SECURITE INCENDIE ET ALARMES DE FONCTIONNEMENT

Décisions des assemblées générales :

1. L'AG du 8 novembre 1979 décide la mise en place d'un « *gardiennage assurant la sécurité des biens et des personnes* ».
2. L'AG du 17 décembre 1980, décide la suppression du gardiennage complémentaire à la sécurité obligatoire « *assurant la sécurité des biens et des personnes* », prévu à l'assemblée générale du 8 novembre 1979. **De là naquit une confusion dans les tableaux de grilles et de charges** : seule la sécurité incendie obligatoire est conservée mais elle est affichée dans la Grille N°5 alors qu'elle devrait être dans la Grille N°6. Cette sécurité est liée à l'arrêté du 25 juin 1980, concernant la sécurité des établissements recevant du public (ERP) qui imposent un poste de sécurité à demeure et la présence de pompiers (agents SSIAP), pendant celle du public, dans les commerces. Les habitations ne sont soumises pas à cet arrêté, elles ne doivent donc pas subir cette contrainte, comme l'a confirmé la Préfecture de Police dans son courrier du 20 mai 2010.
3. L'AG du 24 décembre 1981 établit : « *Le contrat de prestation de services en sécurité incendie a été revu pour incorporer une 4ème personne rendue obligatoire du fait du dépassement du seuil de 4,000 personnes (ndlr : arrêté 1980)* ». Cela avait été rendu nécessaire en raison des heures d'ouverture du supermarché AS'ECO, ouvert 24h/24, et qui recevait beaucoup de clients dans une galerie commerçante aux très nombreux magasins.

Une évolution significative du gardiennage (alarmes de fonctionnement Grille N°5) eut lieu alors que la sécurité incendie, objet de toutes les attentions pour les commerces, ne représente qu'une très faible dépense dans la Grille N°6 (détection incendie). **En 1980 la sécurité est volontaire pour l'ensemble du site. En 1981 seule la sécurité incendie obligatoire, c'est-à-dire pour les établissements recevant du public (ERP) est conservée.**

Evolution du gardiennage, le plus gros budget de l'association avec 734.500 € en 2014.

1980-1981 : augmentation de 80 % des charges.

1981-2014 : augmentation de 12 % en 35 ans.

Evolution de la sécurité incendie : un budget de seulement 20.500 € en 2014.

1980 - 1981 : augmentation de 4 % des charges.

1981 - 2014 : baisse de 56 % en 35 ans.

Evolution 1981-2014 : gardiennage (alarme de fonctionnement - Grille N°5) et sécurité (détection incendie - Grille N°6)					
				USAGE ACTUEL	SIMULATION
Gardiennage (alarmes de fonctionnement)				Gardiennage	Gardiennage
1980 - 1981 augmentation de 80 % (1980 : <u>avec</u> sécurité des biens et des personnes; 1981 <u>sans</u>)				2014 : 97.3 %	2014 : 3.3 %
1981 - 2014 augmentation de 12 %					
Sécurité incendie (alarmes de détection incendie)				Sécurité incendie	Sécurité incendie
1980 - 1981 augmentation de 4 % (1980 : <u>avec</u> sécurité des biens et des personnes; 1981 <u>sans</u>)				2014 : 2.7 %	2014 : 96.7 %
1981 - 2014 baisse de 56 %					
	1979	1980	1981	2014	2014
	AG 8.11.1979 : Mise en place d'un gardiennage assurant la sécurité des biens et des personnes.	AG 17.12.1980 : Suppression du <u>gardiennage complémentaire à la sécurité obligatoire</u> "assurant la sécurité des biens et des personnes", prévu à l'AG de 1979 (ci-contre).	AG 24.12.1981 : "Contrat de (...) sécurité incendie revu (...) du fait du dépassement du seuil de 4,000 personnes (...)" <u>Remarques</u> 1. Le gardiennage a été supprimé en 1980 mais il double en 1981. 2. La sécurité incendie obligatoire augmente de 10.000 F seulement.	Remarque : La répartition des coûts est conforme à l'usage erroné depuis 1981. Le poste de gardiennage est assez stable. La sécurité incendie est anormalement basse.	Remarque : La répartition des charges en respectant le CRUH et les décisions des AG inverse le rapport entre le coût de la sécurité incendie et le gardiennage.
Grille N°5 - ALARME	150 000 F	880 000 F	1 580 000 F	4 818 000 F	165 500 F
GARDIENNAGE : CRUH 2, art. 37.4.1 c)	70 825 €	366 000 €	657 000 €	734 504 €	25 231 €
Grille N°6 - DETECTON INCENDIE	430 000 F	230 000 F	240 000 F	135 000 F	4 787 000 F
SECURITE : CRUH 2, art. 37.4.1 d)	203 000 €	95 637 €	88 000 €	20 566 €	729 839 €
Convertisseur INSEE Valeurs F = € 2015					13-févr-16

➔ La présentation comptable faite par Loiselet & Daigremont contredit la décision de l'ASL de supprimer le gardiennage complémentaire à la sécurité incendie. **Cette dernière n'est pas appliquée depuis 35 ans.**

Bien que le gardiennage ait été supprimé, en 1980, ce poste double en 1981 alors que la sécurité incendie obligatoire n'augmentait que de 10.000 F. Cette décision est prise en l'absence des 7 immeubles des rues Rambuteau et Saint-Martin, qui ne sont même pas encore construits. Ajoutons qu'elle n'est pas appliquée aux immeubles d'habitation qui seront pourtant concernés par cette mesure.

En 2014, le transfert des charges de la sécurité incendie de la Grille N°6, payé en fait par la Grille N°5, est de plus de 700.000 €. Le gardiennage, alors qu'il a été supprimé, représente respectivement 97.3%, et la sécurité incendie 2.7%, du coût total. Or selon la résolution de l'assemblée générale, du 17 décembre 1980, le rapport devrait être inverse. Le coût réel du gardiennage ne doit être en réalité que 3.3% et la sécurité incendie 96.7%.

N°3 - REAFFECTATION DES FACTURES DE SECURITE INCENDIE

Dans la Grille N°5, 14 factures sont à réaffecter à la seule « DETECTION INCENDIE » de la Grille N°6, en raison de l'AG du 17.12.1980 et des articles ci-dessous du CRUH 2 :

- **art. 36** « Répartition des charges 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. »
- **art. 37** Répartition des charges des biens et équipements communs, selon trois critères: spécifique, technique (alarmes) ou la surface (m2). Ce qui veut dire pour les alarmes de fonctionnement, au prorata du nombre de points d'alarmes installés dans chaque volume (Grille N°5) et pour les alarmes de détection incendie, au prorata du nombre de points de détection incendie installés dans chaque volume (Grille N°6).
- **art. 38.1** Répartition des charges de personnel et des frais de fonctionnement de l'association syndicale « au temps passé » pour chaque type de biens, et imputés selon l'une des 51 grilles de charges correspondante.
- **art. 38.2** Le solde qui n'aura pas été attribué à tel ou tel bien (rues, local d'information, sprinkler, etc.) sera réparti dans les charges générales de chaque volume par le moyen de la Grille N° 999, soit au prorata de participation de chaque immeuble aux charges générales.

La Préfecture de Police a confirmé le 20 mai 2010 que « la réglementation n'impose pas pour les bâtiments d'habitation la présence d'un poste de sécurité incendie ». La notice de sécurité, du permis de construire N°34 355 du 12 septembre 1978, des copropriétés A, B, C, D, E, F et GH précise que « les volumes à usage de parking sont isolés du reste de la construction par des parois coupe-feu de degré 4 heures » et que le centre commercial est isolé des habitations « par des parois coupe-feu de degré 3 heures ».

Coût réels 2014 - Réaffectation des coûts de sécurité incendie				Grille N°5 - ALARME			Grille N°6 - INCENDIE		
				CRUH 2, art. 37.4.1 c)			CRUH 2, art. 37.4.1 d)		
AG 8 novembre 1979 : mise en place d'un gardiennage assurant la sécurité des biens et des personnes.				"les charges relatives au réseau et au pupitre central des alarmes de FONCTIONNEMENT (...) sont réparties entre les (...) propriétaires (...) au prorata du nombre de points d'alarmes (...)"			"les charges relatives au réseau et au pupitre central des alarmes de DETECTION INCENDIE (...) sont réparties entre les propriétaires (...) au prorata du nombre de détecteurs d'incendie (...)"		
AG 17 décembre 1980 : suppression du gardiennage prévu à l'AG de 1979 (ci-dessus) complémentaire à la sécurité obligatoire, et définition du mode de calcul des points des caméras de surveillance									
AG 24 décembre 1981 : "Le contrat de prestation de services en sécurité incendie a été revu pour incorporer une 4ème personne rendue obligatoire du fait du dépassement du seuil de 4,000 personnes (...)" NDLR : Supermarché AS'ECO - galerie marchande du Passage de l'Horloge. Arrêté du 25 juin 1980.									
				Actuel	Correction	Simulation	Actuel	Correction	Simulation
Total points				573		5013	263		273
Total à répartir				734 504 €	- 709 273 €	25 231 €	20 566 €	709 273 €	729 839 €
Grille N° 5 extrait du Budget Réel 2014				Coût du point d'alarme	1 282 €	5 €	78 €		2 673 €
SIMULATION: toutes les factures concernant la sécurité "INCENDIE" sont déplacées de la Grille N°5 vers la Grille N°6									
1	Matériel de sécurité	ETC	605 030	Ouvrage de sécurité incendie	509 €				509 €
2	Extincteur incendie	BOUVIER	614 115	Extincteurs	1 437 €				1 437 €
3	Contrat éclairage de sécurité	BOUVIER	614 120		67 €				67 €
4	Contrat forfait surveillance	DMH	614 123	Agents de sécurité incendie	426 047 €				426 047 €
5	Ligne TASAL	TASAL	614 199	Téléphone d'alerte pompier	1 074 €				1 074 €
6	Eclairage de sécurité	BOUVIER	615 197	Entretien (manque)	2 607 €				2 607 €
7	Etude risque personnel int.	VERITAS	623 160	Document unique - agent de sécurité	2 280 €				2 280 €
8	Organisme de contrôle	GDP	623 210	Vérification des installations	3 918 €				3 918 €
9	Honoraires mandataire de sécuri	GIFFARD	623 230	Responsable unique de sécurité R.U.S.	22 331 €				22 331 €
10	Entretien Talkie-Wakie	LINKUP	625 080	Matériel pour agent SSIAP	1 747 €				1 747 €
11	Sécurité (Salaires ASL)	ASL	641 700	Salaire des agents SSIAP	126 721 €				126 721 €
12	Charges sociales	ASL	642 000	Salaire des agents SSIAP	114 782 €				114 782 €
13	Tenue du personnel	FL Conseils	644 500	Tenue pompier	4 827 €				4 827 €
14	Formation	ATP	644 700	Sauvetage secourisme agent SSIAP	924 €				924 €
GRAND TOTAL - sécurité incendie présente dans le fonctionnement				709 273 €					709 273 €

- 709 273 euros

➔ Les 14 factures de frais de sécurité incendie, affectées dans la Grille N°5 sont en fait à glisser dans la Grille N°6 pour un montant d'environ 709.000 €.

➔ La notice de sécurité (1978) confirme l'absence de classement ERP du quartier pris dans son ensemble. La présence d'un poste central de sécurité incendie est due uniquement à l'arrêté du 25 juin 1980 concernant les commerces (ERP). Les habitations sont soumises à l'arrêté, moins contraignant, du 10 septembre 1970.

N°4 ET N°5 – GRILLE N°5 « ALARMES DE FONCTIONNEMENT », CRUH 2, ART. 37.4.1 C)

Les CRUHs définissent les biens et équipements communs, les servitudes, les services, ainsi que les frais de personnels associés pour l'entretien et la maintenance. Ils établissent le mode de répartition des charges par le biais de points d'alarme. Des assemblées générales ont précisé le nombre de points à attribuer à certaines alarmes individuelles (caméras, alarmes d'effraction, etc.). Les alarmes, qui appartiennent aux copropriétés, sont visualisées sur le pupitre de contrôle de l'ASLQH. L'Association n'a pas vocation à approuver ou à s'opposer aux modes de fonctionnement choisis par ses propres associés, les copropriétaires. Elle a pour rôle d'établir un état destiné à définir la quote-part des copropriétés dans les charges relatives à ces équipements.

Dans les tableaux analytiques N°4 et N°5, le nombre de points associés à chaque alarme a été corrigé selon:

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

Les assemblées générales de deux copropriétés ont décidé le débranchement des caméras de surveillance :

- l'AG du 4 mai 2010, Bâtiment B, 50 rue Rambuteau,
- l'AG du 18 juin 2010, Bâtiment A, 9 rue Brantôme.

Ainsi la suppression des services liés à la surveillance vidéo entraîne la suppression des points attribués aux caméras. Soit -15 points pour le bâtiment A, et -19 points pour le bâtiment B. La charge financière étant répartie en fonction du nombre total de points, la participation de ces deux bâtiments aurait dû diminuer proportionnellement. Les caméras existantes des bâtiments E, F et GH ne sont pas branchées sur le synoptique du poste central de sécurité.

Dans ces documents, afin de correspondre à la logique des CRUHs, les alarmes incendies des immeubles ont été enlevées de la Grille N°5 et reportées dans la Grille N°6 (détection incendie). Tout cela aboutit à un total de points de la Grille N°5 (alarmes de fonctionnement) de 5013 alors que la présentation non modifiée fait apparaître un total de 573 points, car Loiselet & Daigremont applique indifféremment **1 alarme = 1 point**.

En 2014, le point des alarmes de fonctionnement coûte 1282 €, dans le « drap de bain » de Loiselet & Daigremont. Mais seulement 5 € selon la projection corrigée après toutes les corrections ci-dessus énoncées, car le nombre de points d'alarme est passé de 573 à 5013, et le montant à répartir est passé de 734.000 € à 25.000 €.

GRILLE N°5 "Alarmes" - version actuelle de LOISELET & DAIGREMONT														I			
Grille ALARME N°5 d'après le document papier daté 1994														MONTANT REEL 2014 refacturé aux copropriétés grille N°5			
HABITATION	LOT DE VOLUME	NOM IMMEUBLE	SURFACE HO	NBRE APPT	SKYDOMES	ARMOIRE SG défaut elect	ECS défaut	COLONNE chauffage	DETECTION INCENDIE	ASCENSEURS alarme "??"	ASCENSEUR Alarme cabine	VMC LOGEMENT défaut	VIDE ORDURES défaut	CAMERAS AG du 17/12/1980	TOTAL	734 504 €	Chiffre extrait du drap de bain
	5104	ST-LAZARE 15 rue Grenier St-Lazare	4747	71		1	1	1			1	1	1		6	7 691 €	
	5105	HLM Renaissance	7373	158	6	3	1	2		3	2	3	3		23	29 483 €	
	5106	HLM Renaissance	7873												0	- €	
		Différence entre drap de bain et document papier													1	1 282 €	
	5107	BRANTOME 7-8 rue B. de Clairvaux	7379	103		1	1	2			2	2	2		10	12 819 €	
	5109	ST-MARTIN 184 rue St-Martin	2572	30		1	1	1			1	1	1		6	7 691 €	
	5139	BAT B 50 rue Rambuteau	4 006	50	1	1			1	2	2	4	1	19	31	39 738 €	
	5140	BAT E 164 rue St-Martin	1 529	21	1	1			1	1	1	1	1		7	8 973 €	
	5141	BAT F 168 rue St-Martin	2 634	40	1	1			1	2	2	2	1		10	12 819 €	
	5142	BAT G 3 rue B. de Clairvaux	3 088	49	1	1			1	2	2	2	1		10	12 819 €	
	5153	BAT H 5 rue B. de Clairvaux	1 815	21	1	1			1	1	1	2	1		8	10 255 €	
		BAT RS (résidence service)	310			5								1	6	7 691 €	
	5144	BAT A 9 rue Brantome	1 939	28	1	1			1	1	1	2	1	15	23	29 483 €	
	5145	BAT C 156 rue St-Martin	2 650	35	1	1			1	1	1	3	1	17	26	33 328 €	
	5146	BAT D 160 rue St-Martin	1 802	23	1	1			1	1	1	1	1	14	21	26 919 €	
		ALARMES SOUS-STATION ABCDEFGHRS						9							9	11 537 €	
		TOTAL HABITATIONS	49 317	629	14	19	4	15	8	14	17	24	15	66	197	252 526 €	34%
																soit un ratio de	5,1 €/M2

GRILLE N°5 "Alarmes" - AVEC 3 CORRECTIONS: SANS INCENDIE (N°1), POINTS D'ALARME (N°2), MONTANT A REPARTIR (N°3)														II			
CRUH 2, art. 37.4.1 "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."																	
Grille ALARME N°5 modifiée: 1 alarme de synthèse = 10 points ; 1 caméra = 5 points par immeuble + 1 point par tranche de 5 logements (AG 17.12.1980)																	
N°2: Alarmes de synthèse: 1 alarme = 10 points																	
N°3 TOTAL coût fonctionnement																	
HABITATION	LOT DE VOLUME	NOM IMMEUBLE	SURFACE HO	NBRE APPT	SKYDOMES	ARMOIRE SG défaut elect	ECS défaut	COLONNE chauffage	N°1 Détection incendie = Grille N°6	ASCENSEURS alarme "??"	ASCENSEUR Alarme cabine	VMC LOGEMENT défaut	VIDE ORDURES défaut	CAMERAS AG 17/12/1980 Calcul OK	TOTAL	25 231 €	Chiffre extrait du drap de bain
	5104	ST-LAZARE 15 rue Grenier St-Lazare	4747	71		10	10	10			10	10	10		60	302 €	
	5105	HLM Renaissance	7373	158	60	30	10	20		30	20	30	30		230	1 158 €	
	5106	HLM Renaissance	7873												1	5 €	
		Différence entre drap de bain et document papier														- €	
	5107	BRANTOME 7-8 rue B. de Clairvaux	7379	103		10	10	20			20	20	20		100	503 €	
	5109	ST-MARTIN 184 rue St-Martin	2572	30		10	10	10			10	10	10		60	302 €	
	5139	BAT B 50 rue Rambuteau	4 006	50	10	10	10	10		20	20	40	10	0	110	554 €	
	5140	BAT E 164 rue St-Martin	1 529	21	10	10	10	10	0	10	10	10	10	0	60	302 €	
	5141	BAT F 168 rue St-Martin	2 634	40	10	10	10	10	0	20	20	20	10	0	90	453 €	
	5142	Volume de 5013 m² (G, H et résidence)							0						0	0 €	
		BAT G 3 rue B. de Clairvaux	3 088	49	10	10	10	10	0	20	20	20	10	0	90	453 €	
		BAT H 5 rue B. de Clairvaux	1 815	21	10	10	10	10	0	10	10	20	10	0	70	352 €	
		BAT RS (résidence service)	310			50								1	51	257 €	
	5144	BAT A 9 rue Brantome	1 939	28	10	10	10	10	0	10	10	20	10	0	70	352 €	
	5145	BAT C 156 rue St-Martin	2 650	35	10	10	10	10	0	10	10	30	10	17	97	488 €	
	5146	BAT D 160 rue St-Martin	1 802	23	10	10	10	10	0	10	10	10	10	14	74	372 €	
		ALARMES SOUS STATION A B C D E F G H R S						90							90	453 €	
		TOTAL HABITATIONS	49 317	629	140	190	40	150	0	140	170	240	150	32	1 253	6 307 €	25%
																soit un ratio de	0,13 €/M2

Le gestionnaire technique des installations de l'ASLQH, est DALKIA (ex-Veolia, 100% EDF). Le contrat P2-P3 du 29 octobre 2003 prévoit qu'un « chef de site Dalkia France est tenu d'assurer une permanence qualifiée sur les installations (...) ». Cette organisation confirme que la surveillance technique des installations du Quartier de l'Horloge n'incombe pas à la société de surveillance incendie. Cette dernière doit être facturée dans la Grille N°6.

N°6 – GRILLE N°6 « DETECTION INCENDIE », CRUH 2, ART. 37.4.1 D)

Ce document de simulation tient compte de l'avis de la Préfecture de Police du 5 octobre 2007, qui confirme le déclassement ERP de la résidence service (anciennement 18 points d'alarmes). Les 8 points de détection incendie des seuls immeubles A, B, C, D, E, F, et GH, sont rapatriés depuis la Grille N°5 (fonctionnement). Avec ces corrections, et la bonne affectation des factures de sécurité incendie, le montant à répartir en Grille N°6 passe de 20.500 € selon Loiselet & Daigremont à 734.504 €. Le coût du point de détection incendie passe alors de 78 € à 2.673 €.

Les audits Smouts (1998), Casso (2006), les courriers de la Préfecture de Police du 20 mai 2010 et du 2 mars 2011, confirment tous que les habitations ne sont pas soumises à l'obligation d'un poste central de sécurité incendie.

L'ASLQH explique dans une note du 14 avril 2003 le rôle des agents de sécurité:

« Le personnel (...) n'est présent que pour répondre à des problèmes de sécurité incendie mais (...) le coût a été 'rentabilisé' par la mise en place, 24h/24, 7j/7 de services 'hôteliers' ».

GRILLE N°6 "Detection incendie" - modifiée										III						
		CRUH 2, art. 37.4.1 d) "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."														
HABITATION		Grille ALARME N°6 modifiée														
		N°1 Intégration des alarmes des immeubles						N°3 TOTAL coût INCENDIE								
LOT DE VOLUME	NOM IMMEUBLE	SURFACE HO M2	NBRE APPT					TOTAL	734 504 €	Chiffre extrait du drap de bain						
5104	ST-LAZARE 15 rue Grenier St-Lazare	4747	71					-	-	€						
5105	HLM Renaissance	7373	158					-	-	€						
5106	HLM Renaissance	7673						-	-	€						
	Différence entre drap de bain et document papier															
5107	BRANTOME 7-8 rue B. de Clairvaux	7379	103					-	-	€						
5109	ST-MARTIN 184 rue St-Martin	2572	30					-	-	€						
5139	BAT B 50 rue Rambuteau	4 006	50		1			1	2 690	€						
5140	BAT E 164 rue St-Martin	1 529	21		1			1	2 690	€						
5141	BAT F 168 rue St-Martin	2 634	40		1			1	2 690	€						
5142	Volume de 5013 m² (G, H et résidence)															
	BAT G 3 rue B. de Clairvaux	3 088	49		1			-	-	€						
5153	BAT H 5 rue B. de Clairvaux	1 615	21		1			1	2 690	€						
	BAT RS (résidence service)															
	BAT A 9 rue Brantome	1 939	28		1			-	-	€						
5144	BAT A 9 rue Brantome	1 939	28		1			1	2 690	€						
5145	BAT C 156 rue St-Martin	2 650	35		1			1	2 690	€						
5146	BAT D 160 rue St-Martin	1 802	23		1			1	2 690	€						
ALARMES SOUS STATION A B C D E F G H R S																
TOTAL HABITATIONS		49 317	629		8			8	21 524	€	3%					
										soit un ratio de 0,44 €/M2						
COMMERCES & PARKINGS				CALCUL SELON POINTS CORRIGES 1 ALARME = 10 POINTS												
répartition des alarmes entre les différents postes				7								Charges générales	7	18 833	€	
VOLUMES SOCOPAR 2, 3A, et 3B				4								Rampes parkings	4	10 762	€	
5108	part: de stationnement	10 272										Esc asc 1 2 5 6	-	-	€	
	part: commerces	17 580	17 580									Esc asc 4 3	-	-	€	
5122	238 emplacements de parking	9 730	9 730									Esc asc 7 8	-	-	€	
5136	galerie commerciale	18 253	18 253									Asc 6	-	-	€	
	Total	35 833	20 002									Parking 22 10	15	40 357	€	
					14								Parking 24 80	14	37 667	€
					2								Parking 27 50	2	5 381	€
					Total				825				Monte charges 3	-	-	€
													Monte charges 1	-	-	€
													Monte charges 4	-	-	€
					8								Passage horloge sud	8	21 524	€
					17								Petits commerces	17	45 738	€
					6								Eau glacée	6	16 143	€
					4								Air hygiénique	4	10 762	€
					6								Groupe électrogène	6	16 143	€
					6								EU:EP	6	16 143	€
					17								Flunch (Mélodine)	17	45 738	€
					9								Cinemas MK2	9	24 214	€
					2								Compacteur	2	5 381	€
					4								Asc 9	-	-	€
					2								Gal 30.70	4	10 762	€
													Espace Vit'Halles	2	5 381	€
													Réserves 2e tranche	-	-	€
													Gestion compteur électriques sprinkl	-	-	€
													Charges alarmes ex-AS ECO	58	156 048	€
TOTAL SOCOPAR				55 835						181	TOTAL SOCOPAR		181	486 979	€	69%
										soit un ratio de 8,72 €/M2						
BUREAUX																
LOT DE VOLUME 5123	IMMEUBLE DE BUREAUX	7521		82								bureaux UGIMAD	82	220 620	€	30%
										soit un ratio de 29,33 €/M2						
Galerie 30.70																
Passage horloge nord																
0																
2																
5 381																
GRAND TOTAL		SURFACES		112 673								TOTAL GENERAL	273	734 504	€	99%

➔ Le caractère obligatoire de la sécurité est défini pour les commerces par l'arrêté du 25 juin 1980 (approbation du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements recevant du public (ERP). Tout magasin sur 2 niveaux, ou recevant 4000 personnes (art. M29 §1), doit avoir « un service de surveillance permanent (...) assuré par des pompiers particuliers ». L'article MS 46 précise : « pendant la présence du public ». La présence 24h/24 des pompiers a été mise en place pour le supermarché, ouvert 24h/24, qui a fait faillite en 1991.

N°7 – COMPTABILITE ANALYTIQUE 2014 CORRIGEE, « DRAP DE BAIN »

Le drap de bain est un tableau Excel qui met en œuvre les règles de répartition des charges de l'ASLQH, entre 15 les copropriétés, selon les Cahiers des règles d'usage, d'habitation et de construction (CRUH 2, 3A, 3B).
Le document N°7 prend en compte les corrections énoncées préalablement, afin d'être en conformité avec les CRUHs, le calcul des quotes-parts et l'évolution foncière, ou d'usage, des copropriétés :

1. Les éléments liés au TRAVAIL des agents et employés sont affectés :
 - aux moyens de feuilles d'heure à telle ou telle grille (art. 38.1),
 - le solde des heures de travail non affectées est réparti au prorata de la participation de chaque immeuble aux charges générales dans la Grille N°999 (art. 38.2).
2. Les FACTURES sont glissées dans les bonnes grilles :
 - intégration de tous les montants dans le tableau (50.000 € de charges des SOCOPARS échappent actuellement aux frais de gestion, la Grille N°999, car elles sont ajoutées après le calcul du prorata),
 - les factures sont correctement affectées dans les Grilles N°5 et N°6.
3. Le calcul du total des POINTS D'ALARME est refait :
 - mise à jour annuelle des points (art. 37.4.2, 37.5.1 et 37.6 e),
 - calculs des points en fonction des CRUHs et des AG,
 - prise en compte des modifications de fonctionnement des copropriétés (ascenseurs, caméras, etc.)

GRILLES ASLQH		CRUH 2, 3A, 3B		
Interprétation		Article	Article	
N°	Objet	Travail	Equipement	Méthode
1	Voix / Volume			art. 10,3
2	M2 hors d'oeuvre	3B	22	m2
3	Sprinklers	2/3B	38,1 37.4.1 a) ; 21.2.	points
4	G.Electrogène	2	38,1 37.4.1 b) 1/3	points
5	Alarmes	2	38,1 37.4.1 c)	points
6	Détec.incendie	2	38,1 37.4.1 d)	points
7	Téléphone	2	38,1 37.4.1 e)	points
8	R.I.A.	2	38,1 37.4.1 f)	points
9	Murs sol	2	38,1 37.5.2 a)	m2
10	Transfo EDF	2	38,1 37.5.2 b)	m2
11	Local Ger.	2	38,1 37.5.2 c)	m2
12	29/2/9Transfo	2	38,1 37.5.2 d)	m2
13	29/2/11 Transfo	2	38,1 37.5.2 e)	m2
14	Cour Inaccés.	2	38,1 37.5.2 f)	m2
15	Caniv. Tech.	2	38,1 37.5.2 g)	m2
16	Brт Eaux	2	38,1 37.5.2 h)	m2
17	EDF moy. ten.	2	38,1 37.5.2 i)	m2
18	Antenne	2	38,1 37.5.2 j)	m2
19	Hall StMartin	2	38,1 37.6 a)	spéc.
20	Réseau EU EP	2	38,1 37.6 b)	spéc.
21	Egoût Beaub.	2	38,1 37.6 c)	spéc.
22	Egoût Imp.Beaub.	2	38,1 37.6 d)	spéc.
23	Rues	2	38,1 37.6 e)	spéc.
24	Air comprimé	2	38,1 37.6 f)	spéc.
25	Jard.Cascade	3A	22.3	
26	27.50 Transfo	3A	22.4	
27	N/A			
28	Compacteur			
29	Chauf.3TB	3B	Dalkia/serv. 21.2.17	m2
30	S/S ABC	3B	Dalkia/serv. 21.2.16	m2
31	S/S DEF	3B	Dalkia/serv. 21.2.15	m2
32	S/S GH	3B	Dalkia/serv. 25.2	m2
33	Eau 21/2/18	3B	21.2.18	m2
34	Egoûts	3B	23.3 / 21.2.20	m2
35	Egoûts	3B	23.4 / 21.2.21	m2
36	Cour Matern.	3B	25.6	1/3, 2/3
37	Transfo.3TB H.			m2
38	Eau 21/2/19		21.2.19	m2
39	Pass Hor.Nord		?	
40	Détec. CO		?	
41	Transfo SGx 3B		?	
42	Video Imm.		?	m2
43	Eau GH		?	
44	Galerie technique 30.70		?	
45	Sacs Poubelle		AG 30,10,1998	m2
46	Alarme S/S 3B		?	m2
47	Gest. cpteurs élec		?	
48	Ravalement.		?	
49	Eau glacée var.		?	
50	Eau glacée fixe		?	
999	Frais de gestion		38,2 quote-part art. 38,1 + art. 3	
	Frais de gestion = solde des heures non affectées + art. 37			

Le « DRAP DE BAIN » est un document de travail sans aucune valeur juridique. Il est préparé sous le contrôle du conseil de gestion.

Seule l'approbation des comptes par les présidents des conseils syndicaux (loi ALUR du 24 mars 2014) fait foi.

Le document est un tableau Excel complexe intitulé "DRAP DE BAIN - COMPTABILITE ANALYTIQUE DE L'ASLQH - 2014". Il détaille la répartition des charges en fonction du cahier des règles d'usage, d'habitation et de construction (CRUH 2, 3A, 3B). Le tableau est divisé en plusieurs sections : "REPARTITION DES CHARGES EN FONCTION DU CAHIER DES REGLES D'USAGE, D'HABITATION ET DE CONSTRUCTION (CRUH 2, 3A, 3B)", "LA SIMULATION EN VERT MODIFIE L'USAGE FAIT PAR LOISELET & DAIGREMONT, EN ROUGE USAGE EN CONTRADICTION AVEC UNE DECISION D'AG". Les colonnes incluent "N°", "Objet", "Article", "Méthode", "Montant", "Copro", "HLM", "Socopars", "Total". Les cellules contiennent des valeurs numériques et des couleurs (vert, rouge) indiquant la conformité ou non avec les CRUHs.

Miniature du document Excel.

La projection ci-dessus corrige la mauvaise imputation de 265.611 € aux copropriétés d'habitation et HLM (voir tableau en page 4.)

En vert : la justification selon les CRUHs ou une AG.
En rouge : utilisation en contradiction avec les CRUHs.

La création, ou la modification, des critères d'une grille de répartition des charges, implique un vote de l'assemblée générale pour changer les CRUHs.

Les 3 SOCOPARS, gérées par Loiselet & Daigremont, détiennent 55% des voix de l'assemblée.

En revanche l'application des CRUHs existants corrige naturellement, immédiatement et sans frais, les erreurs de gestion.

III. PERSPECTIVES

1. VERS UNE GESTION ETHIQUE

L'audit de l'ARC (association des responsables de copropriétés) en 1996, l'article paru dans Le Parisien du 27 avril 1999, ou encore le travail de MM. Crottaz (2006) et Brunhes (2010), pour ne citer que deux exemples de copropriétaires, décrivent un **problème de charges récurrent**. Cependant l'ensemble des acteurs professionnels, et de nombreux copropriétaires dans les conseils syndicaux, peinent à mettre en œuvre les correctifs des CRUHs.

Monsieur Anciaux, directeur général de Loiselet Daigremont Entreprises assurait lors de la conciliation de Justice du 21 janvier 2016 à la Mairie du 3^e arrondissement, que « *la sécurité incendie concerne tout le Quartier de l'Horloge. Une modification des charges passera obligatoirement par une décision d'une assemblée générale de l'ASL* ». Cette position est pourtant en contradiction avec les avis constants de la Préfecture de Police (1978, 2006, 2007, 2010, 2011) et les décisions des Associés (1980, 1981), seuls décisionnaires.

L'opportunité qu'offre la mise à jour obligatoire des statuts avec l'ordonnance de 2004 devrait permettre de résoudre l'épineuse question de la double casquette de Loiselet Daigremont Entreprises. La mauvaise application des CRUHs place le syndic de copropriété des 3 SOCOPARs, et directeur de l'ASLQH, dans un conflit d'intérêt se chiffant à 265.611 € en 2014.

Ainsi, de nouveaux statuts en projet avec le cabinet d'avocat Zurfluh Lebatteux, pourront certainement apporter des réponses aux questions de respect de la gouvernance, des droits de vote, des règlements, de la durée des mandats et d'accès aux pièces de la gestion. Car, le trop-perçu auprès des habitants, est de 1.250.000 €, depuis 2010.

2. PERSPECTIVES ET MOYENS D' ACTIONS

En cas de différent sur les charges le tribunal de grande instance (TGI) est compétant pour trancher les litiges. Cependant une gestion éthique de l'Association Syndicale permettrait une juste répartition de 265.611 de charges. Et la correcte application des règlements ne sera possible qu'avec le concours de tous. En particulier, des prestataires de service, et des membres en charge de la gestion de l'ASLQH.

Les syndics de copropriétés doivent selon le nouveau code de déontologie de la loi ALUR, publié le 30 août 2015, « *s'efforcer de résoudre à l'amiable* » les éventuels litiges les opposant à leurs clients, « *posséder les connaissances théoriques et pratiques nécessaires à l'exercice de leurs activités* » et se tenir informés des évolutions législatives et réglementaires. Les statuts de l'Association attribuent au conseil de gestion les missions de contrôle et d'assistance du directeur dans sa gestion, en particulier la répartition des dépenses. Ce sont les syndics de copropriété, en partie membres de ce conseil, qui recouvrent les charges auprès des copropriétés, sur la base des justificatifs produits.

- Le manquement à une « *obligation d'agir pour sauvegarder les intérêts des copropriétaires* » constituerait une faute du syndic, seul représentant légal du syndicat des copropriétaires. (Cass. civ. 08.02.1995)
- « *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.* » (*droit-finances.net*)

Les copropriétaires, en particulier les membres des conseils syndicaux et du conseil de gestion doivent selon la loi sur la copropriété du 10 juillet 1965 assister le syndic et contrôler 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.

L'assemblée générale du 2 juin 1998 attribue des missions semblables au conseil de gestion de l'ASLQH.

- Les membres du conseil syndical, et du conseil de gestion, pourraient être tenus responsables des fautes graves dans l'exécution de leur mission : « *Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion* ». (Code civil, art. 1994).
- 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.* »

3. CONCLUSIONS

La loi s'impose à tous et nul n'est censé l'ignorer. La position minoritaire des copropriétés d'habitation au sein de l'ASLQH est donc sans effet sur le niveau de charges. Car, comme l'étude de la comptabilité analytique l'a démontré : c'est l'usage qu'il faut modifier et non la règle elle-même.

Une modification de la répartition des charges nécessiterait un accord des 2/3 des Associés alors que la correction des erreurs d'application des CRUHs opère naturellement, sans frais et sans vote, une correction immédiate et mécanique. Une économie de 265.611 € pour les habitants.

Nous en concluons que les assemblées générales ne peuvent se libérer - lorsqu'elles valident leurs propres comptes - du respect des règles de l'ASL. Et l'assemblée de l'ASLQH ne peut méconnaître les droits des membres de l'Association qu'elle représente. Par ailleurs, la loi ALUR (2014) a renforcé le rôle des copropriétaires, puisque ce sont maintenant les présidents des conseils syndicaux, dûment mandatés, qui peuvent y représenter leur syndicat de copropriétaires.

Tableau des voix '2014' respectant les CRUHs de l'ASLQH (Grille N° 999)						
I. Assemblée générale - Organe législatif						
N°	Adresse	Affectation	Gestionnaire	Représentant		Voix
				Président du conseil syndical		
1	7, 8 Bernard de Clairvaux	Habitation	Immo de France			0,4%
2	184 Saint-Martin	Habitation	Plisson - KMS			0,2%
3	15 Grenier Saint-Lazare	Habitation	Cabinet Vivienne			0,2%
4	9 Brantôme	Habitation	Immo de France			2,1%
5	50 Rambuteau	Habitation	Geralpha Gestion			4,1%
6	156 Saint-Martin	Habitation	Plisson - KMS			2,8%
7	160 Saint-Martin	Habitation	Cabinet Balzac			1,7%
8	164 Saint-Martin	Habitation	Immo de France			1,5%
9	168 Saint-Martin	Habitation	Immo de France			2,8%
10	3, 5 Bernard de Clairvaux	Habitation	Plisson - KMS			6,5%
11	2 p. du Maure, 6, 14,16 Brantôme	Habitation	Erigère			0,9%
12	4 Brantôme	Bureaux	BNP Paribas			15,6%
13	Grenier St-Lazare et Beaubourg	Commerces	Loiselet & D.			61,3%
14	Rue Beaubour et Rambuteau	Commerces	Loiselet & D.			0,0%
15	Rambuteau et Saint-Martin	Commerces	Loiselet & D.			0,0%
TOTAL					15	100,0%
II. Conseil de gestion - Organe exécutif (AG 2015)						
N°	Nom	Qualité	Immeuble	Voix		
1	Immo Balzac	Syndic	BAT D	1		11%
2	Immo de France	Syndic	BAT A, E, BRANT.	1		11%
3	Plisson Immo.	Syndic	BAT C, ST-MART.	1		11%
4	*Mansuy	Membres	BAT ST-LAZARE	1		11%
5	*Bouvier	Membres	BAT GH	1		11%
6	Rambaud	Membres	BAT B	1		11%
7	*Pichon	Membres	BAT C	1		11%
8	SCI UGIMAD	Institutionnel	Bureaux	1		11%
9	INDIGO PARK	Institutionnel	SOCOPARs	1		11%
TOTAL					9	100%
Membres sortants:						
	*Romefort	Membres	BAT GH			
III. Président du conseil de gestion						
1	Le conseil de gestion n'a pas nommé de président conformément aux statuts en vigueur.					
IV. Mandat de gestion - Directeur (prestataire de service)						
N°	Nom	Gestionnaire		Ancienneté		
	Loiselet Daigremont Entreprises	Anciaux		35 ans		
* membres du conseil syndical des SOCOPARs						14/02/2016

→ **Le conseil de gestion est l'organe exécutif** en charge du respect des règles de l'ASLQH et de la répartition des charges. En 2015, 78% des voix sont dans les mains de 11 immeubles d'habitation.

→ **L'assemblée générale est l'organe législatif** en charge de l'approbation de la bonne gestion du directeur et du conseil de gestion. En 2015, 61% sont dans les mains des 3 copropriétés de commerces.

4. ILLUSTRATIONS DES CORRECTIFS

1. Calcul des POINTS d'alarmes

Le calcul des points « caméra » est conforme à la décision de l'AG du 17.12.1980 :

66 points

Cependant le calcul des points d'« alarme » est fait par L&D sur la base erronée de **1 alarme = 1 point** :

556 points

Nous calculons en revanche, selon les CRUHs :

5047 points

734.504 € sont répartis dans la Grille N°5. Ainsi le coût du point d'alarme selon L&D est de 1321 €, alors que nous calculons 145 €. Le problème des 4 caméras n'en est donc plus un, car, elles ne coûtent en réalité que moins de 10.000 €.

2. Affectation du TRAVAIL « au temps passé » en fonction des SERVICES aux copropriétés

L&D répartit les salaires des pompiers particuliers, soit 700.000 €, à 100% dans la seule Grille N°5 (alarmes de fonctionnement).

Les CRUHs définissent la répartition du travail au temps passé à chaque type de biens séparément, soit dans chacune des 51 grilles de charges. (article 38.1, CRUH 2)

3. Affectation des FACTURES de sécurité incendie

L&D répartit les frais de sécurité incendie selon le calcul de points des alarmes de fonctionnement (Grille N°5). La sécurité incendie devraient être répartie selon le calcul des points de détection incendie (Grille N°6).

La présentation comptable faite par Loiselet & Daigremont contredit la décision du 17 décembre 1980 de l'ASL de supprimer le gardiennage complémentaire à la sécurité incendie obligatoire. **Cette dernière n'est pas appliquée depuis 35 ans. Une « erreur » annuelle de 250.000 €.**

4. Répartition des FRAIS ADMINISTRATIFS au prorata

L&D répartit la totalité des deux postes administratifs au prorata de participation aux charges générales dans la seule Grille N°999.

En réalité c'est **seulement le solde**, qui n'a pas été attribué en fonction des services effectués pour l'une ou l'autre des copropriétés, qui devrait être réparti au prorata de participation aux charges générales. (article 38.2, CRUH 2)

5. Répartition des FRAIS DE GESTION au prorata

L&D soustrait environ 50.000 € de charges des 3 copropriétés SOCOPARS, qu'il gère comme syndic, au calcul du prorata.

Toutes les dépenses doivent être soumises au calcul du prorata afin de répartir correctement les frais de gestion.

L&D = Loiselet Daigremont Entreprises

