

## A. Estimation des trop-perçus de charges au sein de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH)

Synthèse des "draps de bain" établie d'après les documents fournis par Loiselet Daigremont			Soumis au vote AG 2018	Total - 5 ans récupérable	Procédures en cours
N°	Copropriété	Syndic en 2016	2017	2012-2016	
1	7, 8 rue Bernard de Clairvaux	Immo France	11 438 €	66 281 €	
2	184 rue Saint-Martin	Plisson - KMS	7 541 €	40 887 €	
3	15 rue Grenier Saint-Lazare	Cabinet Balzac	7 612 €	41 292 €	
4	9 rue Brantôme	Immo France	11 123 €	129 353 €	Collective
5	50 rue Rambuteau	Geralpha Gest.	16 620 €	181 978 €	Individuelle
6	156 rue Saint-Martin	Plisson - KMS	13 594 €	149 513 €	
7	160 rue Saint-Martin	Cabinet Balzac	8 824 €	114 286 €	Individuelle
8	164 rue Saint-Martin	Immo France	8 682 €	52 016 €	
9	168 rue Saint-Martin	Immo France	11 738 €	75 526 €	
10	3, 5 rue Bernard de Clairvaux	Dauchez	34 531 €	195 381 €	Collective
11	HLM Action Logement	Erigère	30 369 €	164 921 €	
<b>TOTAL TROP PERCU</b>			<b>162 073 €</b>	<b>1 211 435 €</b>	
12	Bureaux, 4 rue Brantôme	Sefal Property	-20 578 €	-146 485 €	
13	SOCOPAR 2	Loiselet & Daigremont	-141 496 €	-1 064 950 €	Individuelle
14	SOCOPAR 3A				
15	SOCOPAR 3B				
<b>TOTAL MOINS PERCU</b>			<b>-162 073 €</b>	<b>-1 211 435 €</b>	

### ETUDE REGLEMENTAIRE DE LA SECURITE INCENDIE DU QUARTIER DE L'HORLOGE

Les logements en superstructure et la résidence services sont totalement autonomes d'un point de vue de la sécurité incendie.

**QCS SERVICES, audit 2<sup>ème</sup> version – 14 mars 2018**

Au titre de la **sécurité incendie** facturée à LEROY MERLIN le syndic de copropriété LOISELET & DAIGREMONT facture 58 têtes de détection incendie à 30 euros/unité, soit 1726 euros.

Le Collectif d'Habitants estime le coût réel pour les 300\* têtes de détection incendie installées à 1499 euros/unité, soit 448.050 euros. (\*estimation)

Règlement de copropriété SOCOPARS, art. 48, grille SOCOPAR 43, lots 20 168 ... 49 329 et CRUH, art. 37.4.1 d)

B. Grille ASL N°5 "Alarmes"				C. Grille ASL N°6 "Détection incendie"				D. Grille ASL 999 "Frais de gestion"	
CRUH, art. 37.4.1 c)		Poste variable		CRUH, art. 37.4.1 d)		Poste variable mis à jour chaque année		CRUH, art. 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 (...)	
Quote-part SOCOPARS :	Nb. de points	Coût par point selon:	Quote-part SOCOPARS :	Nombre de têtes	Coût par tête selon :				
548 837 €	306	1 794 € Loiselet	5 387 €	181	30 € Loiselet				
15 773 €	3 270	5 € CRUH	634 185 €	423	1 499 € CRUH				
L'article 25.10 du CRUH a décidé d'attribuer 10 points à chaque alarme de synthèse : 327 * 10 = 3270.									
Si le CRUH est appliqué:		1 Les charges des systèmes de sécurité incendie (SSI) sont glissées de la grille N° 5 à la grille N°6.				CRUH, art. 37,4,1 c et d		Audit QCS SERVICES 02-2018	
		2 Le nombre de points affectés à chaque alarme est corrigé.				CRUH, art. 25,10			
		3 Le nombre réel d'alarmes ou de têtes de détection incendie est pris en compte.				SOCOPAR 2 et 3A art.48 (3B art. 46)			

## B. Estimation des trop-perçus de charges au sein des 3 copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B.

ANALYSE DE LA REPARTITION DES CHARGES AU SEIN DES 3 COPROPRIETES SOCOPARS EN 2017				15/05/2018	
REPARTITION DES 335 565 € de SURFACTURATION	SURCOUT Part des charges mal attribuée	PART ASL à rembourser 152 305 euros	SURFACTURATION Baisse de charges si les règlements existants sont appliqués		
COMMERCES SOCOPARS 2	13%	6%	8%	<b>Mal répartis au sein des 3 SOCOPARS</b>	<b>-487 871 €</b>
PARKING NIVEAU 22,70	20%	6%	14%	<b>Surfacturation aux petits copropriétaires</b>	<b>335 565 €</b>
CAVE EX-RESIDENCE SERVICE	11%	6%	6%	<b>Impayés des 3 SOCOPARS à L'ASL</b>	<b>-152 306 €</b>
CAVE NIVEAU 28,00	75%	6%	70%		

La mauvaise application du CRUH (Règlement de répartition des charges) a aussi pour conséquences de mal répartir 487 871 € au sein même des SOCOPAR 2, 3A et 3B.

- 152 306 € (141 496 € en 2018) ne sont pas payés à l'ASL. Cependant, cela ne baisse pas pour autant les charges des propriétaires de caves, parkings et petits commerces.
- 335 565 € sont injustement affectés à l'ensemble des copropriétaires, conduisant à une surfacturation de 6% à 70%. Soit quelques centaines ou quelques milliers d'euros, en fonction de la taille et des équipements des lots.
- Seuls LEROY MERLIN, FLUNCH et MK2<sup>1</sup> bénéficient de ce report de charges.

La simple mise à jour, selon l'article 48 du règlement des SOCOPARS, du nombre exact d'équipements privés des commerces - les points d'ALARME et les têtes de DETECTION INCENDIE - et l'affectation correcte de la sécurité incendie conduira à une juste répartition des charges sans frais ni expertise coûteuse.

Un grand **merci**  
à l'ensemble des copropriétaires qui ont partagé  
la répartition des charges 2017 de leurs lots, ayant ainsi permis de réaliser cette étude comparative.

<sup>1</sup> « Drap de bain », page 3, grilles 29, 30 et 43