

# Comprendre l'ASL QH

Jeudi 28 Mai 2020

Une association syndicale libre (ASL) permet, c'est le propre d'une association, une grande liberté d'organisation.

Elle est créée afin de pouvoir gérer des équipements communs qui ne lui appartiennent pas et elle fonctionne selon des objets précis. L'appartenance à l'association découle de la seule possession d'un bien dans son périmètre. Ainsi, l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH) gère les biens communs (ils sont très peu) mais surtout, elle permet d'offrir des services à la carte. C'est la méconnaissance de cet aspect qui est la cause des malheurs des habitants. De plus, cette ASL ne possède pas de parties communes, car, elle a fait l'objet d'une division en volume.

**Depuis 40 ans les charges de copropriété sont de deux à trois fois la moyenne parisienne. Pour quelles raisons ? Sa situation géographique ? Ses rues piétonnes ? Son règlement et ses statuts? La sécurité incendie ?**

Faux ! En voici l'explication :

- Une gouvernance inappropriée, un mille-feuille pour la gestion administrative et technique, ainsi qu'un usage impropre des règlements, et l'irrespect de décisions d'assemblées générales, ont conduit à la mauvaise affectation des charges de sécurité incendie, un personnel pléthorique et des contrats non renégociés.

De guerre lasse les copropriétaires se sont désintéressés, et se sentent impuissants : ils ne contrôlent même plus leurs propres charges.

La loi ALUR de 2014 a cependant redonné de l'espoir aux propriétaires privés en remplaçant, à l'assemblée générale de l'association, le syndic de copropriété des immeubles par le président du conseil syndical .

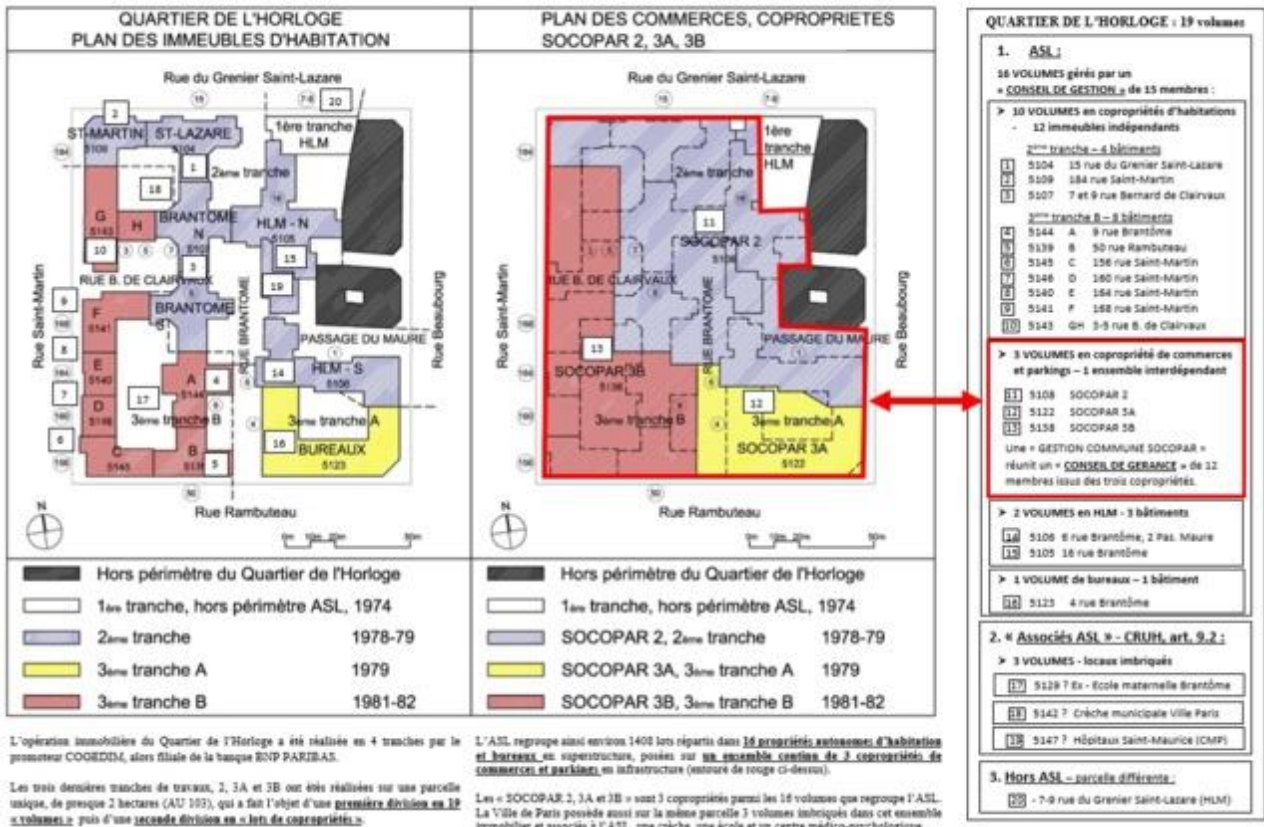
Ainsi, l'assemblée générale 2015 de l'association rassembla pour la première fois au moins 13 représentants de propriétaires. Cependant, l'ensemble des trois copropriétés de commerces SOCOPAR détient la majorité absolue face aux habitants répartis dans 10 copropriétés différentes et un ensemble HLM.

Par ailleurs, l'analyse régulière des charges depuis 2009 a permis de découvrir de nombreuses erreurs de gestion: la simple application des règlements existants conduirait à imputer correctement près de 400.000 € !

Or, en 2020, LOISELET DAIGREMONT n'a pas toujours pas mis en application correctement les règles de répartition des charges, ainsi plus de 200 copropriétaires de cinq immeubles ont saisi le Tribunal de Grande Instance de Paris.

**Et vous, qu'en pensez-vous ?**

SCHEMA DE DIVISION EN « VOLUMES »



**Ce qu'il faut retenir**

1. Le Quartier de l'Horloge est l'équivalent d'une ville de plus de 2000 habitants et 800 postes de travail. Ses commerces accueillent plusieurs milliers de personnes chaque jour.
2. La dalle et les sous-sols réunissent 3 copropriétés interconnectées de Sociétés, COMmerces et PARKings appelées SOCOPAR 2, SOCOPAR 3A et SOCOPAR 3B.
3. Ces cinémas, magasins, parkings et restaurants forment un groupement unique d'établissement recevant du public (ERP) de 75 établissements environ. Ils ont une obligation réglementaire d'avoir des pompiers particuliers pendant les heures d'ouvertures au public des commerces. Ce service coûte plus de 700 000 euros par an.
4. Sur la dalle sont posées 10 copropriétés indépendantes d'habitation, 2 HLM et 1 immeuble de bureau. Les habitations sont entièrement indépendantes en matière de sécurité incendie et bénéficient de coupe-feu d'une durée 3 heures avec les commerces et 4 heures avec les parkings.
5. L'ensemble des biens communs comme le service de sécurité incendie ou le dallage des rues intérieures et les équipements communs de chauffage sont gérés par l'ASL QH. Cette dernière a sa propre gouvernance issue de ses statuts et elle répartit les charges selon son propre cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH).
6. Gérer l'ASL QH c'est gérer 16 membres (immeubles) avec près de 17 personnes (personnel technique, administratif et de sécurité incendie) et un mandat de directeur.

7. Les nombreux copropriétaires privés de plus de 1400 lots de copropriétés, soit la majorité des membres de l'ASL QH, étaient obligatoirement représentés par leurs syndicats de copropriété aux assemblées générales et, par abus, au Conseil de gestion propre à l'ASL. La loi ALUR de 2014 a donné plus de pouvoir aux présidents des conseils syndicaux qui représentent désormais leur immeuble à l'assemblée générale de l'ASL.
8. Trois ou quatre propriétaires (banques et assurances) détiennent plus de 50% des voix de l'ensemble immobilier du Quartier de l'Horloge et privent les propriétaires privés d'une gestion respectueuse des règles de l'association syndicale libre.
9. La gestion comptable et administrative de l'ASL QH présente de nombreuses anomalies :
  - plusieurs procès en demande d'exécution forcée et de remboursement de plusieurs millions d'euros sont en cours depuis 2012,
  - 2 000 000 d'euros de dépenses n'apparaissent pas dans le budget,
  - la dette des SOCOPAR dépasse 1 000 000 d'euros depuis plusieurs années,
  - les charges de copropriété peuvent être près du double de la moyenne parisienne,
  - les pièces de la gestion ne sont pas diffusées aux copropriétaires qui les demandent, etc.



Le Quartier de l'Horloge est l'équivalent d'une ville de plus de 2000 habitants et 800 postes de travail. Ses commerces accueillent plusieurs milliers de personnes chaque jour.

## **L'ASLQH présente trois faiblesses:**

### 1. Ses membres sont privés de leurs droits et de l'accès à l'information.

Les comptes de l'année précédente, les budgets prévisionnels détaillés et les travaux n'étaient pas validés par les copropriétaires, mais par leur syndic de copropriété (avec ou sans instructions) jusqu'en 2014. C'était 50% à 60% du budget qui échappait ainsi au contrôle précis des copropriétés.

Les assemblées générales de copropriété et assemblée générale de l'ASLQH ne sont toujours pas, en dehors de la SOCOPAR, coordonnées. Les informations de la gestion de l'ASLQH ne sont pas transmises aux copropriétaires par leurs syndics de copropriété.

-> La loi ALUR de 2014 a résolu ce problème. Les syndics de copropriétés sont maintenant remplacés par les présidents des conseils syndicaux.

### 2. Une gouvernance ni démocratique ni éthique.

Les réunions du conseil de gestion de l'ASLQH et du conseil de gérance de la gestion commune des copropriétés SOCOPAR (Sociétés, Commerces, Parkings) se réunissent ensemble. Les membres sont d'ailleurs les mêmes à 80%!

Depuis 2015 le conseil de gestion se réunit en conseil élargi, invitant des membres non élus à siéger régulièrement. Aucun vote n'a lieu et il n'y a aucune traçabilité des décisions.

Juge et partie, le directeur ASLQH est à la fois syndic de copropriété du principal syndicat de copropriété, la SOCOPAR, et directeur de l'association syndicale.

-> La mise à jour des statuts de l'association, en attente depuis 2004 (sic), doit absolument promouvoir un correct usage des règlements. La question du cumul des mandats de Loiselet & Daigremont, unique cause d'un transfert de charges de 265.000 €, est par ailleurs le principal enjeu.

### 3. Un mauvais usage des droits de vote en assemblée générale et au conseil de gestion.

La gestion commune des 3 copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B, possède la majorité absolue à l'assemblée générale, l'organe législatif qui regroupe les 16 copropriétés de l'association.

Le conseil de gestion de l'ASLQH, l'organe exécutif de contrôle, s'il fonctionnait correctement, pourrait apporter une juste compensation puisque les décisions y sont prises à la majorité. Une personne, une voix.

La cause de charges très lourdes, pour 7 immeubles en particulier, n'est pas propre à l'association mais due à la gestion. L'analyse précise des charges démontre, par exemple, que les rues de l'intérieur du quartier ne coûtent que quelque 125 €, par logement et par an (2014).

-> Il était possible d'agir, pour faire baisser les charges, tout en améliorant le service. Chaque propriétaire

individuel avait la possibilité, comme dans une copropriété, de déposer un projet de résolution pour l'assemblée générale. Un droit qui a été supprimé lors d'une révision contestée des statuts en 2016.

<b>Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH)</b>		
<b>Cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH) 1977, modifications 14.02.1982 et 02.02.1994</b>		
<b>1. MEMBRES ASLQH</b>	<b>1000 copropriétaires environ</b>	
<b>2. GOUVERNANCE</b>		
<b>CONSEIL DE GESTION</b>	<b>Exécutif</b>	<b>9 membres</b>
<b>ASSEMBLEE GENERALE</b>	<b>Législatif</b>	<b>13 membres</b>
<b>3. PRESTATAIRE DE SERVICE EN CHARGE DE LA GESTION</b>		
<b>1981-2013</b>	<b>Directeur</b>	<b>Loiselet &amp; Daigremont</b>
<b>AG 1982 et 1998</b>	<b>Délégation de pouvoir</b>	
<b>4. PERSONNEL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE 17 personnes</b>		
<b>Direct</b>	<b>2 employés administratifs</b>	
	<b>5 pompiers SIAAP/ERP</b>	
<b>Indirect</b>	<b>7 pompiers SIAAP/ERP</b>	
	<b>3 techniciens DALKIA</b>	

Gérer l'ASL QH, c'est gérer 16 membres avec plus de 15 personnes et un mandat de directeur de 100.000 euros environ. Les nombreux copropriétaires de près de 1408 lots sont regroupés en 16 entités (volumes).

## A. QU'EST-CE QU'UNE ASL ?

Une association syndicale libre (ASL) est un **groupement de fonds** (biens immobiliers tel que des appartements, magasins ou places de parking) et non de personnes. Toute personne détentrice d'un appartement dans le périmètre de l'ASL en est de facto membre par le biais de son bien. Cependant dans une propriété divise (soit une copropriété) l'ensemble des copropriétaires, regroupé en syndicat de copropriétaires (SDC), est représenté par son syndic de copropriété.

Depuis la loi ALUR de 2014, le président du conseil syndical, ou un autre copropriétaire désigné, dûment mandaté, représente maintenant son immeuble à l'assemblée générale de l'association.

L'ASL fonctionne selon le **droit des parties**, c'est une organisation contractuelle avec ses propres règles. Elle bénéficie d'une très grande liberté pour son organisation et son fonctionnement. Le législateur pose peu de conditions: "Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège et **ses règles de fonctionnement.**"

L'ASL gère les biens et équipements communs, appelle les charges et les répartit en fonction du principe de jouissance des services.

Les principes de répartition des charges sont de deux types :

- Les grilles fixes. Semblable aux tantièmes dans une copropriété.
- Les grilles variables pour les prestations de services assurées par l'ASL. Ces grilles ne font pas partie du règlement, seul le mode de calcul est défini. Elles sont révisées annuellement. (Modification des services, changements de surface, etc.)

*Les ASL sont 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. [www.droit-immo.com](http://www.droit-immo.com)*

## **B. QU'EST-CE QU'UNE ASL N'EST PAS ?**

### **Une copropriété !**

Toutefois les membres de l'ASLQH, placés sous le régime de la copropriété, représentent 10 immeubles d'habitation et 3 copropriétés de sociétés, commerces et parkings appelées SOCOPAR 2, 3A et 3B. Chaque syndicat de copropriétaires (SDC) regroupe l'ensemble des propriétaires d'un immeuble. Il est régi par la loi sur la copropriété qui encadre très précisément les relations entre copropriétaires.

- Les grilles de répartition des charges (tantièmes ou millième) font partie intégrante du règlement de copropriété. *La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

## **C. POURQUOI L'ASL QH NE FONCTIONNE PAS BIEN ?**

Il est reproché au gestionnaire professionnel, en poste depuis 1981, le cabinet **Loiselet Père et Fils & F. Daigremont**, de gérer l'ASL QH (Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge) de façon **indépendante et déconnectée** de ces membres et d'étouffer l'action de contrôle et de suivi du conseil de gestion (anciennement syndicat).

Cela n'est pas normal car l'administrateur de biens applique le règlement privé propre à cette ASL et n'agit que sur ordre de l'assemblée générale de l'ASL QH, sous le contrôle du conseil de gestion. Il doit donc rendre compte de son action. A défaut, il engage sa propre responsabilité.

*« Le directeur d'une ASL ne peut prendre de décisions sans un vote du Conseil de gestion. Une délégation est impossible. Il ne peut avoir de gestion propre. » [droit-immo.com](http://droit-immo.com)*

Le conseil de gestion (organe exécutif) devrait ainsi obtenir de ce professionnel de **faire valider toute action avec précision et clarté.**

L'assemblée générale (organe législatif) devrait, à cause de la dérive des charges, rappeler les règles et fixer des objectifs de réduction. Car, les 3 copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B ont totalement pris le dessus de l'ASL à laquelle elles appartiennent. Trois ou quatre propriétaires institutionnels (banques et assurances) détiennent

60 % des voix de l'ensemble immobilier et dirige l'ensemble d'une main invisible.

Le syndic de copropriété de l'ensemble interconnecté des SOCOPAR, le même Loiselet Daigremont (Sous l'entité Patrimoine ou Entreprise) ne s'en cache même pas. Et les petits syndics de copropriétés, représentants les immeubles d'habitations, n'osent pas, au détriment de leurs clients, fâcher le plus puissant d'entre eux.

#### **D. QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES DES MANQUEMENTS DE L'ADMINISTRATION ET DE LA MAUVAISE GESTION DE L'ASL QH ?**

Les **charges de copropriété** sont, dans le Quartier de l'Horloge, jusqu'à **2.5 fois** la moyenne parisienne. Pourtant il n'y a ni parc avec des arbres, ni piscine privée. Il faut noter que l'ensemble des frais de maintenance des rues piétonnes privées du Quartier de l'Horloge n'ont coûté que 125 € par logement en 2009.

L'atelier parisien d'urbanisme (APUR) précise dans une étude : « *Le périmètre intérieur est privé. La sécurité est du ressort de la Police et le nettoyage et l'éclairage sont assurés par la Ville de Paris.* »

#### Des charges extraordinaires dans tous les domaines :

Selon l'**UNIS** (Union nationale des syndicats de l'immobilier), les charges de copropriété à Paris sont de 23.20 €/m<sup>2</sup>/an en 2010. Selon l'**ARC** (Association des responsables de copropriétés) elles atteignent 41.70 €/m<sup>2</sup>/an, ce qui est plus réaliste.

Celles du bâtiment B au 50 rue Rambuteau s'élèvent à 57 €/m<sup>2</sup>/an, celles du bâtiment D au 160 rue St-Martin sont d'environ 80 €/m<sup>2</sup>/an et celles du bâtiment GH au 3-5 rue Bernard de Clairvaux atteignent plus de **100 €/m<sup>2</sup> par an !**

D'autre part, si le chauffage coûte en moyenne 13.90 €/m<sup>2</sup>/an à Paris, il coûte le double dans les immeubles ABCDEFGH, dotés d'une installation CPCU, soit 26.20 €/m<sup>2</sup> par an.

Le gardiennage et la gestion coûtent en moyenne 12.10 €/m<sup>2</sup>/an mais pour les immeubles sur la Piazza Beaubourg, cela coûte près de 18 €/m<sup>2</sup>/an.

Le coût des charges d'une place de parking atteint près de 100 euros par mois.

-> Les **intérêts des copropriétaires** sont-ils **trahis** ?

L'ASL QH assure la gestion des équipements communs. Pour cette mission son assemblée générale a fait une délégation de pouvoir, dès 1982, à un directeur, le cabinet Loiselet Daigremont Entreprises. Le cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH), soit son règlement d'ASL, définit selon le principe de jouissance :

*art 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. »*

Les objets de l'association précisent bien que l'ASL peut gérer des biens et équipements, qui, sans être sa propriété, sont communs à deux ou plusieurs propriétaires « *aux charges et conditions qu'elle déterminera d'accord avec lesdits propriétaires* ». Nous pensons en particulier aux alarmes.

-> La **mission de gestion** est-elle exécutée **correctement**?

Association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH)							
160.000 m <sup>2</sup> - environ 2000 propriétaires ( > 1000 lots )							
ROLE	ORGANE		TEXTES / ATTRIBUTIONS	FONCTION	ARTICLES	ALARMES	
LOI	Droit des parties: accords contractuels	282 pages	Cahier des règles d'usage et d'habitation et de construction (CRUH 2, 3A, 3B)	Règles de répartition des charges	1	CRUH 2, art. 29-2-8 CRUH 2, art. 37.4.1 CRUH 3B, art. 25.10	Décrit la nature Défini les types (critères) Fixe le nombre de points
		19 pages	Statuts (Annexe 1 du CRUH 2)	Règles de gouvernance		2	CRUH2, statuts, art. 3 CRUH 2, statuts, art. 21
LEGISLATIF	Assemblée générale	15 membres : 15 copropriétés	Valide les comptes et les budgets Modifie les règlements	Décide	3	AG 17.12.1980	Fixe le nombre de points associés au caméra (modification CRUH 2, art. 25.09)
EXECUTIF	Conseil de gestion	9 membres individuels	Contrôle les comptes et les budgets	Contrôle	4	AG 02.06.1998	Donne le rôle de vérification de la gestion du directeur au conseil de gestion
PRESTATAIRE	Directeur	1 société : Loiselet Daigremont Entreprises	Gère les biens communs et met en oeuvre les règles de répartition	Exécute et applique	5	Application de l'ensembles des CRUHs 2, 3A et 3B et des décisions des assemblées générales 1978-2015	Etablit un état annuel des points en fonction des changements (usages, foncier, etc.)
GESTION	Contrat de prestation de service		Réalise le "Drap de bain" Proposition de répartition des charges	Comptabilité analytique			6

"Cliquez sur l'image pour l'agrandir." Vue d'ensemble des organes de l'association et de leur rôle: les alarmes sont décrites en 1 et 2. Les assemblées ont fixé des points en 3 et 4. Loiselet Daigremont applique les décisions et propose un calcul pour la répartition des charges en 5 et 6.

## EN SAVOIR PLUS :

1. Les **objets** de l'ASLQH
2. Les **membres** de l'ASLQH
3. Les **membres** de l'**assemblée générale** de l'ASLQH [droit-immo.com](http://droit-immo.com)
4. Les **membres** du **conseil de gestion** (syndicat) de l'ASLQH [droit-immo.com](http://droit-immo.com)
5. Le **Directeur** de l'ASLQH [droit-immo.com](http://droit-immo.com)
6. Le **Président** de l'ASLQH
7. La **répartition des voix** de l'**assemblée générale** de l'ASLQH
8. Les **Règles de fonctionnement**, appel et répartition des charges
9. Qui est la copropriété **SOCOPAR** ?
10. Quelques **pistes d'améliorations**





"Le défenseur du temps", l'horloge qui donna son nom au quartier, semble impuissante pour défendre les charges de copropriété.

## 10 SUJETS À CONNAÎTRE POUR BIEN PARTICIPER AUX DÉCISIONS ET FAIRE VALOIR SES DROITS AU SEIN DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU QUARTIER DE L'HORLOGE (ASLQH)

### 1. LES OBJETS DE L'ASLQH

L'association syndicale a pour principaux objets décrits dans son cahier des règles d'usage et d'habitation, annexe 1, statuts, art. 3 :

1. *L'entretien des biens communs, leur gestion et police et la conclusion des contrats*
2. *L'appropriation des dits biens*
3. *La création de tous éléments d'équipements nouveaux*
4. *L'établissement de tout règlement intérieur d'utilisation des biens et équipements communs et des services collectifs et, le cas échéants, sa modification*
5. *Le contrôle de l'application des règles de l'ASLQH, le cahier des règles d'usage et d'habitation*
6. *D'autre part, l'association peut gérer et entretenir des biens et éléments d'équipement, qui sans être sa propriété, sont communs à deux ou plusieurs propriétaires, aux charges et conditions qu'elle déterminera d'accord avec les dits propriétaires.*

### 2. LES MEMBRES DE L'ASLQH

Tous les **propriétaires** d'un bien dans le Quartier de l'Horloge: appartement, place de parking ou commerce, sont **de fait** membres de l'ASLQH.

C'est le bien lui-même qui fait partie de l'association et ne peut en sortir. En revanche, pour les copropriétaires dans un syndicat de copropriété (SDC), c'est le gestionnaire du syndicat, son syndic de copropriété, qui représentait, jusqu'en 2014, l'ensemble des lots de la copropriété aux assemblées générales de l'ASLQH.

Aujourd'hui le syndic de copropriété reste le seul représentant légal d'un syndicat de copropriété mais c'est le président du conseil syndical qui représente son immeuble, et l'ensemble des propriétaires, à l'assemblée générale de l'ASL.

Le nombre de **membres de l'ASL QH** est de plus de **1000 personnes**.  
470 appartements, 650 places de parking et quelques dizaines de commerçants.

### 3. LES MEMBRES DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASL QH

Il n'y a que **16 membres (volumes)** à l'assemblée générale de l'ASL QH.

Les 1000 copropriétaires y sont obligatoirement représentés, depuis la loi ALUR de 2014 par un copropriétaire dûment mandaté, ou par le président du conseil syndical.

Les décisions, à une majorité qualifiée, doivent obligatoirement avoir été débattues préalablement par l'assemblée générale des immeubles eux-mêmes. Il ne sera plus possible de ne pas soumettre les projets de résolutions à l'avis des copropriétaires. A l'exception des décisions à majorité simple.

En 2016, 13 présidents de conseil syndicaux et 2 propriétaires institutionnels (bureaux et HLM) se sont exprimé directement sur la gestion de leur patrimoine.

#### **Problème N°1**

La gestion commune des 3 SOCOPAR dispose librement, depuis 1984, de la majorité absolue avec 55% du nombre de voix de l'ensemble immobilier. Loiselet & Daigremont a bénéficié pendant 30 ans du pouvoir législatif en tant que syndic de copropriété des trois SOCOPAR.

#### **SOLUTION:**

-> La loi ALUR offre une opportunité bienvenue.

**Les assemblées générales de copropriété et l'assemblée générale de l'ASLQH pourront être coordonnées afin de ne plus priver les membres individuels de leurs droits. Les comptes détaillés, les budgets prévisionnels et les projets de résolution divers de l'ASL QH pourront être soumis à l'approbation de chaque membre individuel, par un vote au sein de son immeuble.**

**Ceci permettra de donner un mandat précis, au président du conseil syndical les représentant, à l'assemblée générale de l'ASL QH.**

\*\*\*\*\*

### **LES 16 MEMBRES DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASL QH**

#### **2ème tranche, construite en 1978-79**

1. Immeuble St-Martin, 184 rue St-Martin
2. Immeuble St-Lazare, 15 rue du Grenier-St-Lazare
3. Immeubles Brantôme Nord et Brantôme Sud, 7 et 8 rue Brantôme
4. et 5. HLM Renaissance Nord et Sud, 6 et 16 rue Brantôme, 1 passage du Maure
6. Copropriété SOCOPAR 2 (Parking VINCI, parkings privés, commerces rue du Grenier St-Lazare, etc.)

#### **3ème tranche A, construite en 1979**

7. Immeuble de bureaux Ugimad, 4 rue Brantôme
- Administration du Centre Georges Pompidou
8. Copropriété SOCOPAR 3A (Flunch, commerces rue Rambuteau, parkings, etc.)

#### **3ème tranche B, construite en 1981-82**

9. Bâtiment A, 9 rue Brantôme
  10. Bâtiment B, 50 rue Rambuteau
  11. Bâtiment C, 156 rue St-Martin
  12. Bâtiment D, 160 rue St-Martin
  13. Bâtiment E, 164 rue St-Martin
  14. Bâtiment F, 168 rue St-Martin
  15. Bâtiment GH, 3-5 rue Bernard de Clairvaux
  16. Copropriété SOCOPAR 3B (Leroy-Merlin, MK2, commerces rues St-Martin, parking, etc.)
- \*\*\*\*\*

#### 4. LES MEMBRES DU CONSEIL DE GESTION (SYNDICAT) DE L'ASLQH

L'ASL QH est contrôlée par un organe exécutif, le **conseil de gestion**, anciennement appelé syndicat. Ses missions principales sont :

- assistance du directeur et **contrôler sa gestion**, notamment la comptabilité
- la **répartition des dépenses**
- les **conditions dans lesquelles sont passés les contrats**
- ainsi que l'**approbation du budget prévisionnel dont il suit l'exécution**.

Le budget de fonctionnement de l'ASL QH est de 1,9 millions € en 2013, 2,2 millions en 2015. L'analyse des charges 2019 a révélé que le véritable budget approche en réalité 4 millions d'euros. 2 millions de charges SOCOPAR et des bureaux n'apparaissent pas dans la comptabilité de l'ASL QH.

\*\*\*\*\*

#### CONSEIL DE GESTION DE L'ASL QH

##### Elus par l'assemblée générale du 28 juin 2019

Membre titulaire et suppléant

- ERIGERE
- M. MANSUY \*, M. ROBIER \*
- M. CHATAIN
- M. ROSSARD, MME BLAZIC
- MME COURT \*, M. BIDOIN
- MME RAMBAUD, M. GOURDET
- MME MOREAU \*, M. RENAUDIN
- MME ROMEFORT \*, M. TRONEL \*
- M. CLAUDE, M. BLANDEAU
- M. LARGER \*
- M. PICHON \*, M. TRESCA
- PREIM EUROS (PRIMONIAL), SEFAL PROPERTY
- SCI DU PARC METEOR (INDIGO), M. JOUVE (SOCOPAR 2)
- SCI DU PARC METEOR (INDIGO), M. JOUVE (SOCOPAR 3A)
- SCI DU PASSAGE DE L'HORLOGE (AEW CILOGER), M. BOQUET (SOCOPAR 3B)

\* Membre de la commission des comptes

\*\*\*\*\*

Les délibérations du syndicat [NDLR: conseil de gestion] sont prises à la **majorité** simple.

Art. 15.1-2, *Cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH), annexe 1, statuts.*

Les **décisions du conseil de gestion** sont prises selon la règle d'une personne une voix. L'assemblée générale de l'ASL QH du 2 juin 1998 a défini le rôle et la composition du conseil de gestion, qui remplace le syndicat, et a mis en place le transfert des pouvoirs de ce dernier à un directeur : le cabinet Loiselet & Daigremont. L'assemblée générale de l'ASLQH du 25 juin 1999 a porté le nombre de membres du conseil de gestion de 7 à 9. La durée du mandat est fixée à trois ans par les statuts.

NB. Les membres du syndicat sont nommés "*syndic*" dans le cahier des règles d'habitation et d'usage, qu'ils soient membres individuels, institutionnels ou syndics de copropriété.

#### 5. LE PRESIDENT DE L'ASL QH - UNE FONCTION QUI A CHANGE

Le président est désigné en dehors du syndicat.

*art. 15.1-2, annexe 2, statuts, Cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH)*

Le président détermine le lieu des réunions du conseil de gestion. Les statuts n'en disent pas davantage. M. Roland Pichon, sur une méconnaissance de la gouvernance n'a pas été désigné par le conseil de gestion en 2012. Il a ainsi siégé sans mandat pendant 3 ans. Depuis 2012 l'ASL QH fonctionne sans Président.

Loiselet & Daigremont imposait une désignation du président par l'assemblée générale, qu'il domine, alors que c'est le rôle du conseil de gestion de nommer son propre président. En 2015, aucun Président n'est désigné malgré des candidatures spontanées.

Finalement, de nouveaux statuts donnent le titre et la fonction de président à l'administrateur de bien en charge de la gestion de l'ASL QH et dans les faits le conseil de gestion perd son propre président.

## **6. LE DIRECTEUR DE L'ASL QH EST DEvenu LE PRESIDENT**

Le directeur d'une ASL n'est autre que l'équivalent d'un syndic de copropriété. C'est un **prestataire de service**, qui agit sous le contrôle du conseil de gestion, ayant pour mission de gérer l'ensemble immobilier et de préparer la répartition des charges.

Ses honoraires ASL QH sont en 2012 de 93 000 €/an. Il perçoit une somme équivalente pour la gestion commune des 3 copropriétés SOCOPAR.

Suite à une courte gestion par la société GERER, (filiale de BNP Paribas, comme le promoteur COGEDIM) les personnes suivantes ont assuré au sein de Loiselet & Daigremont la responsabilité de gestionnaire de l'ASLQH.

**Cabinet Loiselet père et fils & F. Daigremont**, représenté par:

Jean-Pierre Loiselet 1981 - ....

Vincent Auriol .... -....

Pascal Siodlak .... - 2012

Olivier Anciaux 2013 - 2020

Le directeur de l'Association doit "*rendre compte au Syndicat (NDLR: futur conseil de gestion), à chacune de ses réunions mensuelles, de l'usage qu'il aura fait des pouvoirs qui lui sont consentis par la présente délégation.*" (Assemblée générale 15 janv. 1982.)

### **Problème N°2**

Loiselet Daigremont Entreprises n'applique pas correctement les règlements de répartition des charges (calcul des tantièmes erronés, travail mal réparti, sécurité incendie mal répartie, etc.).

Il ne respecte, ni les petites, ni les grandes décisions de l'assemblée générale (suppression des sacs poubelles, suppression de la sécurité non obligatoire à 700.000 €)

#### SOLUTION:

Les membres du conseil de gestion ont la possibilité d'exercer leur pouvoir de vérification.

Le conseil de gestion de l'ASL QH peut être tenu séparément du conseil de gérance de la gestion commune des SOCOPAR ! Les conseils élargis pourraient être supprimés au bénéfice de réunions ouvertes aux membres (auditeurs). Si une personne qualifiée est invitée à s'exprimer sur un sujet, cela doit être fait dans un cadre transparent et démocratique.

#### 7. LA REPARTITION DES VOIX DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASL QH

Les décisions de l'assemblée générale de l'ASL QH sont prises en fonction des voix/tantièmes de chacun des 16 membres. Le tableau des voix de 2009 définit 34% des voix pour les immeubles d'habitation, 3% pour les HLM, 8% pour les bureaux et 55% pour les sociétés, commerces et parkings SOCOPAR.

Le **tableau** des voix de l'assemblée générale de l'ASL QH est mis à jour **chaque année**. Le nombre de voix de chaque immeuble est calculé en fonction de sa consommation des services au pro rata du montant des charges qu'il paie.

\*\*\*\*\*

<b>TABLEAU DES VOIX DE L'ASLQH :</b>	<b>2009</b>	<b>2014 (corrigé)</b>
1. Gestion commune des SOCOPAR 2, 3A et 3B	55%	61.3%
2. St LAZARE 15 Rue Grenier St-Lazare	0.7%	0.2%
3. ST MARTIN 184, rue St-Martin	0.6%	0.2%
4. BRANTOME N/S, 7, 8 rue B. de Clairvaux	1.2%	0.4%
5. BAT A 9 rue Brantôme	3.7%	2.1%
6. BAT B 50, rue Rambuteau	6.2%	4.1%
7. BAT C 156, rue St-Martin	4.5%	2.8%
8. BAT D 160, rue St-Martin	3.2%	1.7%
9. BAT E 164, rue St-Martin	2.0%	1.5%
10. BAT F 168, rue St-Martin	3.5%	2.8%
11. BAT GH, RS, 3-5, rue B. de Clairvaux	8.4%	6.5%
12. HLM 16, rue Brantôme	2.8%	0.9%
13. Bureaux 4, rue Brantôme	8.0%	15.6%

\*\*\*\*\*

#### **Problème N°3**

Loiselet & Daigremont exerce indirectement le pouvoir législatif.

La gestion commune des SOCOPAR 2, 3A et 3B possède un nombre de tantièmes supérieur à 50%. Son syndic de copropriété est Loiselet & Daigremont.

L'assemblée générale de la gestion commune des SOCOPAR 2, 3A et 3B se tient quelques jours avant l'assemblée générale de l'ASL QH. Pour mémoire le syndic de copropriété n'était pas obligé, avant ALUR, de soumettre aux copropriétaires tous les objets de l'assemblée générale de l'ASL à une copropriété individuelle.

#### **SOLUTION:**

La Loi ALUR modifie ces pratiques. Le pouvoir des commerces, caves et parkings devrait être réparti entre 3 présidents de copropriété à l'assemblée générale. La loi impose maintenant de coordonner les assemblées générales de chaque copropriété avec l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association ASLQH.

***Loiselet & Daigremont reste toutefois « juge et partie », une révision des statuts devrait pouvoir apporter une solution au conflit entre le poste de directeur ASLQH et de syndic de copropriété de la gestion commune des SOCOPAR 2, 3A et 3B.***

***Le mode de représentation des 3 copropriétés SOCOPARs qui cumulent, en 2014, 61% des voix, n'est pas clair. Le conseil de gérance est-il conforme avec la loi ALUR qui reconnaît les syndicats secondaires?***

## **8. REGLES DE FONCTIONNEMENT, APPEL ET REPARTITION DES CHARGES**

Le **Cahier des Règles d'Usage et d'Habitation (CRUH)** de 1977 définit la **répartition des dépenses** pour la **gestion et l'entretien**, il est modifié le 14 octobre 1982, puis le 2 février 1994. Les charges de l'ASL QH sont réparties en fonction de **critères d'utilité des services et des installations, selon le principe de jouissance revus annuellement**.

Loiselet & Daigremont utilise pas moins d'une cinquantaine de **grilles de répartition des charges**. Ces grilles sont une **interprétation** issue du cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH) qui régissent le Quartier de l'Horloge. Elles sont **sans valeur juridique**, c'est l'approbation des comptes par l'assemblée générale qui valide la répartition.

Elles sont ensuite appelées **en bloc, sans contrôle précis et sans détail**, directement par les syndicats de copropriété auprès des propriétaires, et réparties, au sein de chaque copropriété, en fonction des tantièmes des logements.

M. Philippe Loiselet déclare, en 2011, que les charges élevées du Quartier de l'Horloge sont dues « *à la situation juridique et géographique* ». Nous pensons en revanche que c'est le **mille-feuille de la gestion administrative et le personnel pléthorique** qui alourdissent terriblement des charges pour lesquelles il n'y a, malheureusement, pas de services associés.

L'article 35 (CRUH 2) énumère les charges :

- jouissance des biens (art. 29) ;

- services (art.33) ;
- nouveaux équipements ou nouveaux services ; frais de fonctionnement.

L'article 36 exprime bien l'esprit d'équité et d'équilibre cherché dans la répartition des charges lors de la construction de l'ensemble immobilier:

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

## 9. QUI SONT LES COPROPRIETES SOCOPAR 2, 3A ET 3B?

Le Quartier de l'Horloge s'est construit de 1974 à 1982. La première phase est un HLM rue du Grenier-St-Lazare hors association. La deuxième phase, celle de l'ASL QH, est découpée en trois étapes :

1. Tranche 2 : les immeubles St-Martin, St-Lazare, Brantôme N/S, et les HLM
2. Tranche 3A : les bureaux
3. Tranche 3B : les immeubles ABCDEFGH

Ainsi à chaque phase constructive est associée une « **SOCOPAR** », **copropriété de Société, COMmerces et PARKings**. Les **SOCOPAR 2, 3A et 3B** sont les parkings et caves en sous-sol des immeubles et les commerces des rez-de-chaussée. Le conseil syndical des trois copropriétés « SOCOPARs » est appelé « **Conseil de gérance** » de la gestion commune des SOCOPAR 2, 3A, 3B.

\*\*\*\*\*

### CONSEIL DE GERANCE DE LA "GESTION COMMUNE SOCOPAR"

Elus par l'assemblée générale du 24 mai 2018

- MME LE GUERN
- M. PICHON \*\*
- M. LEBRIS
- MME ROMEFORT \*\*
- SCI DU PASSAGE DE L'HORLOGE\*\*, AEW CILOGER
- SCI DE L'HORLOGE, BNP PARIBAS REPM
- SCI UGIMAD (AXA), BNP PARIBAS REPM
- SCI DU PARC METEOR \*\*, INDIGO (ex VINCI PARK)
- M. SIQUET
- M. MANSUY \*\*
- M. DELVILLE

\*\* Membre du conseil de gestion de l'ASL et du conseil de gérance SOCOPAR

\*\*\*\*\*

**Loiselet & Daigremont gère la SOCOPAR et l'ASLQH sans distinction.**

Le personnel de l'ASL QH est ainsi amené à s'investir dans des missions privées des 3 copropriétés SOCOPARs.

De la même façon la sécurité incendie des commerces est refacturée sans vergogne aux habitants depuis 1980 (!), en parfait désaccord avec la décision de l'assemblée générale du 17 décembre 1980.

Par ailleurs le personnel de DALKIA passe d'une installation à l'autre sans savoir qui, des SOCOPARs ou de

l'ASL QH, est concerné par les travaux de maintenance et d'entretien.

Les propriétaires privés des 650 places de parking privé, en grande partie habitants du quartier, sont **une majorité numéraire quasi silencieuse**, ils participent très peu aux assemblées générales des SOCOPAR.

Le projet de désamiantage, estimé à 13 millions d'euros devrait sensibiliser ces propriétaires aux véritables enjeux ! (coût environ 10.000 € par place de parc)

Les membres du **Conseil de gestion ASL QH et du Conseil de gérance SOCOPAR** ont 5 membres en commun.

**La confusion est totale.**

Pendant ce temps, les copropriétaires, confiants et crédules, continuent de payer, suivant les immeubles, entre 1000 € et 4000 € de **charges supplémentaires** par an pour un logement de 3 pièces de 70 m2.

**Le chapitre suivant propose des solutions !**



Décoration de Noel de l'Assactive, l'une des trois associations de quartier.

## **10. QUELQUES PISTES D'AMELIORATIONS**

- **Reconnaissance du statut** et des **droits des membres** de l'ASL QH
  
- **Application des règles d'éthique** professionnelle des administrateurs de bien
  
- **Respect de la gouvernance** et des **statuts de l'association**
  
- **Suppression de la délégation de pouvoir**, de 1982, reconfirmée en 1998 du conseil de gestion, à Loiselet & Daigremont
  
- **Vérification de l'affectation des charges spécifiques** de la sécurité incendie des commerces > voir



l'article : [L'ERP ? 6 millions partis en fumée !](#)

- **Assumer la gestion commune et directe** (hors ASL) des installations de chauffage ABCDEFGH et **renégociation des contrats** de maintenance et d'entretien des installations de chauffage CPCU
- Promouvoir et chercher la **résolution des différends par l'usage de médiateurs**, notaires, avocats spécialisés en ASL et d'experts ad hoc, pour conseiller le conseil de gestion
- **Décourager** Loiselet & Daigremont, **dont ce n'est pas la mission**, d'engager l'ASL QH dans des actions en justice et de **nouveaux procès**, inutiles et coûteux, et payés par les membres. (L'ASL QH a perdu sa capacité juridique de 2008 à 2016).
- Créer une base d'**archives** commune (accessible sur demande depuis 2014, q2h@free.fr), **diffuser l'information** auprès des membres individuels, **former les nouveaux syndics de copropriété et conseillers syndicaux**
- **Encadrer les missions des syndics de copropriété**, pour leurs actions au sein de l'ASL QH, par des contrats spécifiques

302 téléchargements de la première version du 22 février 2013.

495 téléchargements de la deuxième version du 4 avril 2016.

Version actuelle : 28 mai 2020



Pensez à la planète, imprimer ce papier que si nécessaire.