

David & Goliath

I. Quand le plus grand propriétaire dissimule le nombre de ses équipements de sécurité.



David et Goliath. William Henry Margetson

Jeudi 24 Novembre 2022

La gestion du Quartier de l'Horloge c'est un peu comme dans la légende de **David et Goliath**. Le pot de fer impose sa volonté au pot de terre, jusqu'au jour où l'histoire bascule, le plus petit peut triompher du plus fort.

« Beaucoup de scandales récents n'auraient pas éclaté sans le courage des lanceurs d'alerte. »

Michel Sapin, ministre des Finances et des Comptes publics.

Véritables plaies d'Egypte, retrouvez dans cette nouvelle série les fléaux qui ravagent la bonne gestion de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH).

Les quelques exemples qui suivent mettent en avant les désordres que la manque de transparence, l'irrespect des règles de gouvernance et les petits oublis peuvent avoir sur l'attractivité d'un quartier et sur la mauvaise répartition des charges de copropriété.

Près de 400 000 euros sont répartis de façon inadéquate dans le Quartier de l'Horloge conduisant à un transfert de charges important de **trois ou quatre propriétaires institutionnels** vers les nombreux propriétaires de parkings, caves et appartements.

Grille	Drap de bain TTC 2021	Alarmes	549 137,24	sprinklers	23 182,62	etec. Inc.	5 778,39	L.I.A.
1	Charges Générales	67	112 514,36	41	339,57	7	223,47	
2	Spéciales SOCOPAR 2		0,00		0,00		0,00	
3	Spéciales SOCOPAR 3A		0,00		0,00		0,00	
4	Spéciales SOCOPAR 3B		0,00		0,00		0,00	
5	Rampes Parkings	28	47 020,93	381	3 155,56	4	127,70	
6	A (Esc./Asc. 1,2,5,6)	2	3 358,64		0,00		0,00	
7	B (Esc./Asc. 4,3)	1	1 679,32		0,00		0,00	
8	C (Esc./Asc. 7,8)	2	3 358,64		0,00		0,00	
9	D (Asc. 6)	1	1 679,32		0,00		0,00	
10	Parking 22.10	28	47 020,93	1269	10 510,26	15	478,87	
11	Parking 24.80	31	52 058,88	1106	9 160,24	14	446,95	
12	Parking 27.50	10	16 793,19	330	2 733,16	2	63,85	
40	Ch. gestion capteurs elec. Sprinklers	21	35 265,69		0,00		0,00	
41	Ch. Alarmes lots 20168 - 39329	15	25 189,78		-35 265,69			
42	Ch. detec. incendie lots 20168 - 39329							20
43	Ch. detec. incendie lots 20168 - 39329					58	1 851,64	
	Totaux	327	549 137,24	7 057	23 182,62	181	5 778,39	36

Le locataire des lots 20168 à 39329 paie 1 851 euros de "sécurité incendie" et 25 189 euros de charges "alarmes", des sommes dérisoires pour un ensemble de lots de plus de 7 500 m2 recevant du public. Ce magasin participe aussi à environ 40% aux charges générales SOCOPAR (Grille N°1).

I. Quand le plus grand propriétaire dissimule le nombre de ses équipements de sécurité.

Entre 2002 et 2022, un ensemble de plus de 125 lots de copropriété, répartis dans les trois copropriétés de commerces et parkings SOCOPAR, s'est constitué.

Loué à une enseigne d'envergure internationale, fort appréciée des habitants, ce magasin ne joue pas [le jeu des règles de gestion du Quartier de l'Horloge](#).

Il participe à hauteur de 9 ou 10 % aux charges de sécurité incendie, sur un budget de 750 000 €, alors qu'il occupe 40 % des surfaces commerciales!

La raison est simple. Il semblerait que le coût des pompiers particuliers, présent 24H/24, soit facturé sur la base d'un précédent locataire qui n'occupait que la moitié des locaux 30 ans plus tôt.

Les charges sont facturées en raison du nombre d'équipements de chaque propriétaire, c'est-à-dire des installations de sécurité incendie obligatoire pour pouvoir ouvrir au public.

Cependant, le gestionnaire de l'ASL [LOISELET DAIGREMONT](#), en accord avec l'exploitant et son bailleur - une filiale de la [CAISSE DES DEPOTS](#) et de la [BANQUE POSTALE](#) - refuse de mettre à jour le nombre de "détecteurs incendie" nécessaire pour une juste répartition des charges.

Par effet de vases communicants, [les charges impayées par ce magasin](#) sont transférées vers l'ensemble des autres propriétaires.

L'assemblée générale de l'ASL demande des explications.

<p style="text-align: center;">MISE A JOUR DU NOMBRE D'ALARMES ET TÊTES DE DETECTION INCENDIE Majorité des voix exprimées des présents ou représentés - art. 9.5.1 des statuts</p> <p>DÉCISION 11.08</p> <p>L'assemblée générale, après en avoir débattu, demande au Président de l'ASL QH, en vue de la répartition des charges, d'effectuer la mise à jour du nombre d'alarmes et têtes de détection incendie équipant l'ensemble des lots occupés par le magasin LEROY MERLIN BEAUBOURG.</p> <p style="text-align: right;">Page 9 sur 12</p> <p style="text-align: center;"><i>(Handwritten signatures and initials)</i></p>
<p>Sont considérés comme défallants : 570/7616, 50 RAMBUTEAU C/PIIC IMMO.PARIS, BRANTOME - 7/8 B. DE CLAIRVAUX,</p> <p>Votent Pour : 7046/7046</p> <p>Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou ayant participé par visio-conférence.</p>

L'assemblée générale du 18 décembre 2020 demande spécifiquement au gestionnaire de l'ASL la mise à jour des points "d'alarme" et de "détection incendie" de LEROY MERLIN BEAUBOURG en vue de la répartition des charges.

En apparence, tout le monde est d'accord, mais dans les faits, le nombre d'équipements d'alarme et de détection incendie reste strictement identique dans la comptabilité depuis bientôt 20 ans, alors même que le magasin s'est agrandi à de multiples reprises.

Charges résultants de l'appartenance à l'association syndicale libre.

Règlements de copropriété SOCOPAR 2, 3A et 3B

« Les charges sont réparties entre les divers copropriétaires au prorata du nombre de têtes (tête de sprinkler, point d'alarme, tête de détection d'incendie) contenues dans chaque lots.

Pour effectuer cette répartition, le Syndic tiendra à jour, pour chacune des catégories de têtes, un état faisant apparaître : le total pour les parkings, le total pour les commerces et réserves, le nombre de têtes pour chaque lot ou groupe de lots de commerce appartenant à un même propriétaire. »

CBRE et **LEROY MERLIN** ont été, à nouveau, rendu attentifs à ce problème en vue de l'assemblée générale extraordinaire du 23 novembre 2022 devant statuer sur des modifications du système de sécurité incendie (SSI) géré par l'ASL.

Les charges sont toujours appelées sur la base de 15 alarmes et 58 détecteurs incendie depuis 2003. Aucune confirmation sur le nombre d'équipements n'a été apportée à ce jour.