

L'heure des comptes : 18 millions d'euros de charges déviés, en 30 ans, vers les habitations.

MAJ Mercredi 15 Mars 2023

Publié pour la première fois le 20 mai 2015, cet article garde encore toute son actualité aujourd'hui.

Certes, de nouveaux dysfonctionnements dans la répartition des charges sont apparus entre temps, modifiant sans cesse l'estimation des charges mal réparties. En revanche, le fond de cette analyse reste actuel et le document joint détaille, aussi précisément que possible, la mauvaise application des règles de gestion.

Inlassablement, nous alertons les propriétaires institutionnels aux commandes de l'ASL de leur devoir de contrôle de la gestion faite par et avec LOISELET DAIGREMONT.

Sans la collaboration de PRIMONIAL, INDIGO PARK et AEW CILOGER (Groupe BPCE - LA BANQUE POSTALE), de leurs représentants comme CBRE ou BNP PARIBAS et de leurs locataires, dont le CENTRE POMPIDOU et LEROY MERLIN, il ne sera pas possible de corriger les problèmes de gestion.

Sans contrôles sincères, les mêmes erreurs se répètent d'année en année et permettent à l'ensemble des bénéficiaires d'économiser indûment quelques centaines de milliers d'euros.



Le Quartier de l'Horloge, au lever du soleil, vu du carrefour rue aux Ours, Grenier Saint-Lazare et Saint-Martin.

Tel le **Château de la Belle au bois dormant**, le Quartier de l'Horloge semble endormi, comme si il était victime d'un **mauvais sort**. Les ronces qui l'enserrent font croire qu'il est impossible de le réveiller... Pourtant nous voulons lui redonner vie en vous expliquant, **simplement**, chacune des **contre-vérités** qui prolongent son sommeil inutile ! La complexité technique, la situation géographique ainsi que l'organisation juridique du Quartier de l'Horloge seraient les causes de charges de copropriété jusqu'à 2,5 fois la moyenne parisienne ? **C'est faux !**

Suivez avec nous les **méandres de la gestion**, et découvrez les **preuves accablantes**, d'une **gestion déloyale** à l'égard des habitants. Car rien n'est laissé au hasard.


Tout a commencé par une **mauvaise imputation** des charges de sécurité incendie, par le biais de **caméras** et de points "d'alarme". C'est ainsi qu'un subtil **transfert de charges** permet, indirectement, à Leroy Merlin de payer moins de 20 000 € de charges annuelles pour 7 000m2 de surfaces commerciales quand les habitants vivant au-dessus en supportent près de 250 000 € !

Pourtant ce n'est qu'un **problème de gestion**, une longue suite **d'erreurs d'affectations**. Le système de transfert de charges fonctionne en "pelures d'oignon" et à chaque couche se glisse une petite erreur, il est ainsi difficile de se faire une idée claire à la première lecture des comptes, tant le cumul de mauvaises interprétations est important. Les habitants, non-sachant, sont **tenus à l'écart** (rétention d'informations, mauvaise composition des instances de direction, mauvais usage des droits de vote, etc.) de toutes possibilités de comprendre le **fonctionnement extraordinaire et la grande liberté** qu'offre, pour la gestion des équipements communs, une **association** syndicale libre (ASL).

Si les affirmations du **Blog du Quartier de l'Horloge** se révèlent être parfaitement correctes, les comptes 2014 et 2015, ainsi que le budget 2016 devront être corrigés.

Découvrez la démonstration en 5 actes dans le billet complet (26 pages) à télécharger!

1239 téléchargements le 1^{er} avril 2023

 [Plaidoyer pour une gestion éthique du Quartier de l'Horloge - mai 2015.pdf](#) (1.69 Mo)

Synthèse des Trop-perçus de charges au sein de l'Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge (ASL)																2009 - 2021		
I. Moins-perçus et trop-perçus par volume (immeuble)																		
N°	Volume	Copropriété	m²	Lots	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
1	5107	7, 8 rue Bernard de Clairvaux	7 379	303	16 495 €	16 247 €	16 203 €	17 398 €	21 476 €	18 197 €	16 315 €	15 490 €	16 208 €	14 688 €	16 216 €	16 190 €	15 050 €	216 583 €
2	5109	184 rue Saint Martin	2 572	30	8 870 €	9 230 €	8 975 €	9 514 €	11 004 €	9 891 €	9 061 €	8 918 €	9 299 €	8 631 €	9 273 €	9 174 €	8 737 €	120 581 €
3	5104	15 rue Genier Saint Lazare	4 747	71	9 992 €	9 783 €	9 769 €	10 516 €	11 103 €	11 003 €	10 651 €	10 130 €	10 915 €	9 616 €	10 607 €	10 582 €	9 753 €	156 360 €
4	5105	BLM (Erigères)		2	12 646 €	12 355 €	12 351 €	13 545 €	17 320 €	14 124 €	18 192 €	17 432 €	18 575 €	13 095 €	15 148 €	14 725 €	13 014 €	272 523 €
5	5106	BLM (Erigères)	15 046		21 246 €	21 652 €	21 440 €	26 932 €	31 419 €	28 078 €	31 478 €	20 995 €	22 240 €	3 672 €	4 933 €	5 142 €	1 957 €	245 363 €
6	5108	Socopar 2			426													
7	5122	Socopar 3A	55 835	231	-252 515 €	-282 848 €	-289 332 €	-296 926 €	-321 564 €	-303 275 €	-188 431 €	-190 434 €	-184 788 €	-168 917 €	-202 956 €	-200 641 €	-200 607 €	-3 961 434 €
8	5138	Socopar 3B			278													
9	5123	Bureaux, 4 rue Beaumont	7 521	31	-14 491 €	-16 529 €	-14 574 €	-12 724 €	-8 506 €	-10 314 €	11 183 €	7 740 €	8 113 €	4 350 €	4 495 €	3 575 €	2 304 €	-32 061 €
10	5144	9 rue Beaumont	1 939	28	32 538 €	36 507 €	34 711 €	37 086 €	37 927 €	37 708 €	33 346 €	14 467 €	13 312 €	13 001 €	13 281 €	13 241 €	13 781 €	310 907 €
11	5139	50 rue Rambuteau	4 006	50	46 924 €	53 409 €	50 353 €	54 441 €	55 580 €	55 036 €	21 509 €	23 462 €	21 786 €	20 600 €	21 028 €	21 081 €	22 530 €	467 042 €
12	5145	156 rue Saint Martin	7 650	35	38 063 €	43 036 €	40 628 €	43 596 €	44 549 €	44 234 €	36 730 €	18 167 €	16 644 €	16 218 €	16 563 €	16 542 €	17 534 €	372 303 €
13	5146	160 rue Saint Martin	1 802	23	29 836 €	33 182 €	31 684 €	33 651 €	34 610 €	34 327 €	30 755 €	11 607 €	10 753 €	10 432 €	10 757 €	10 663 €	10 985 €	275 221 €
14	5140	164 rue Saint Martin	1 529	21	11 677 €	13 549 €	12 674 €	14 002 €	14 269 €	13 989 €	10 327 €	11 141 €	10 348 €	10 087 €	10 369 €	10 279 €	10 592 €	153 303 €
15	5141	168 rue Saint Martin	2 614	40	17 791 €	21 110 €	19 104 €	21 923 €	22 138 €	21 687 €	14 925 €	16 419 €	14 870 €	14 403 €	14 748 €	14 671 €	15 455 €	229 692 €
16	5153	3, 5 rue Bernard de Clairvaux	3 013	69	20 118 €	28 470 €	24 867 €	29 932 €	27 980 €	28 517 €	14 970 €	18 035 €	14 381 €	13 267 €	18 648 €	18 271 €	40 501 €	337 787 €
17		Ville de Paris			-3 099 €	-3 154 €	-2 833 €	-2 877 €	-3 312 €	-3 207 €	-3 241 €	-3 567 €	-3 356 €	-3 142 €	-3 078 €	-3 496 €	-3 684 €	-42 266 €
		TOTAL MAL REPARTI			270 046 €	302 531 €	286 959 €	312 527 €	331 383 €	316 796 €	189 672 €	194 061 €	188 344 €	172 059 €	204 634 €	204 137 €	204 291 €	3 135 641 €

Depuis 2009, un groupe de copropriétaires analyse la comptabilité de l'ASL QH et fait une projection des charges en respectant le règlement de répartition des charges. Les trois copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B, dont LOISELET DAIGREMONT est aussi le syndic de copropriété, ont bénéficiés de plus de trois millions de charges non appelées. Ces dernières ont été reportées vers les immeubles d'habitations qui ont dû les

payer. Il s'agit du coût des pompiers pour les commerces, de suppléments d'honoraires de LOISELET DAIGREMONT et de factures d'électricité mal réparties. A bonne entendre !

PROJECTION D'UNE CORRECTE APPLICATION DES REGLES

Sur la base des trois cahiers des règles d'usage et d'habitation (CRUH 2, 3A et 3B), propres au Quartier de l'Horloge, nous avons reconstitué la **répartition des charges telle qu'elle devrait être**, en respectant scrupuleusement ces derniers.

Loiselet & Daigremont ne diffuse pas les justificatifs de répartition des charges. Pourtant **chaque dépense est justifiée par un article du CRUH.** Les 194 pages des trois cahiers des règles et d'habitation de 1977 (CRUH 2, 3A et 3B), avec les modificatifs du 14.02.1982 et du 02.02. 1994, décrivent en détail les règles de répartition des charges. Chaque affectation de charges à un immeuble est faite sur la base d'un service, d'une servitude, ou des frais d'entretien et de maintenance des équipements et des biens communs.

Malheureusement le cabinet Loiselet & Daigremont, en charge depuis 1982 (!), de la **comptabilité de l'association ASLQH, de l'élaboration du budget prévisionnel et de la répartition des dépenses**, fait tout pour rendre impossible cette vérification par les copropriétaires.

La composition des charges est très bien détaillée. Mais l'affectation dans les 51 différentes grilles est discutable et les tantièmes sont en revanche ... inconnus ! Par ailleurs les plans de l'ensemble immobilier sont jalousement gardés et ne sont pas diffusés aux membres de l'association qui les demandent. *Les comptes de l'ASLQH sont bien tenus et largement diffusés. La **répartition des charges à chacune des copropriétés** n'est, elle, **jamais diffusée** ! Et pour cause, les **différences** entre la répartition par Loiselet & Daigremont et notre calcul, représentées ci-dessous, sont **sidérantes**.*

Qui est Loiselet & Daigremont ? Loiselet & Daigremont Entreprise est une société par actions simplifiée, *d'administration d'immeubles et autres biens immobiliers*, d'une dizaine d'employé. Son chiffre d'affaire 2014 est de 1 259 600 €, son bénéfice de 81 500 €. (www.societe.com) La gestion du Quartier de l'Horloge (200 K €) représente 16% de son activité !

RESPONSABILITE

Le manquement à une **"obligation d'agir pour sauvegarder les intérêts des copropriétaires"** constitue une **faute du syndic**. (Cass. civ. 08.02.1995). Le **conseil de gestion de l'ASLQH**, en charge de la répartition des dépenses, n'assume pas son rôle de contrôle. Et les **syndics de copropriété**, en partie membre de ce conseil (!), refacturent les charges de l'ASLQH aux copropriétés sans aucune vérification sérieuse.

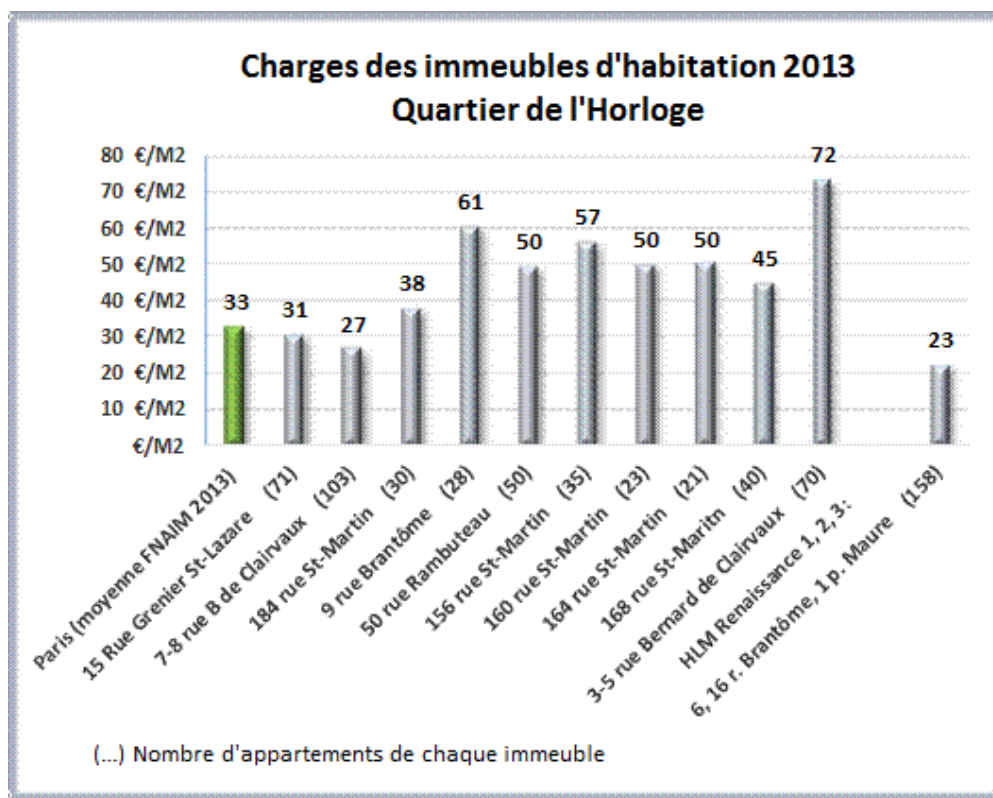
Pourtant **"La responsabilité du syndic est engagée devant les copropriétaires s'il n'exerce pas correctement ses fonctions ou s'il ne respecte pas les règles de fonctionnement de la copropriété. Il peut ainsi être condamné à verser des dommages-intérêts à la copropriété si ses actes ou ses négligences ont causé un préjudice financier ou contribué à la dégradation de l'immeuble."** (droit-finances.net)

La responsabilité du syndic de copropriété ne peut toutefois être engagée que si l'assemblée n'a pas approuvé les actes du syndic en n'accordant pas le quitus de copropriété !

Le **conseil syndical** assiste le syndic et contrôle 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.

En vertu de l'article 1994 du Code civil, les **membres du conseil syndical** peuvent être tenu responsables des **fautes graves** commises dans l'exécution de leur mission : *"Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion"*. 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."*

La répartition des **"dépenses de sécurité"** est, depuis plus de 20 ans, le sujet de nombreuses polémiques. Le **billet "Charges de copropriété explosives"** donne les détails des charges (méthode FNAIM), dans le Quartier de l'Horloge, qui varient de 23 €/m²/an pour les HLM à 72 €/m²/an pour l'immeuble d'habitation avec la résidence service (3-5 rue Bernard de Clairvaux).



COMMENT SORTIR DE CETTE SITUATION ?

Pour mémoire **la Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété ne s'applique en aucune façon aux ASL**. En revanche, les membres de l'association sont représentés par leur syndic de copropriété à l'assemblée générale de l'ASLQH. C'est-à-dire que tous les copropriétaires d'un immeuble s'expriment d'une seule voix. Ce sont des règlements d'ordre privé, les **cahiers des règles d'usage et d'habitation (CRUH)**, qui définissent notre fonctionnement et la répartition des charges !

IL FAUT DONC S'APPUYER SUR NOS PROPRES REGLES DE FONCTIONNEMENT POUR EVOLUER :

A Assemblée générale de l'ASLQH / syndics de copropriété

1. En contrôlant la répartition des charges. - Le syndic est tenu d'assurer la gestion comptable et financière de la copropriété et d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée générale.

- 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.

-> **Les syndicats de copropriétaires doivent contester officiellement, par écrit, les comptes et budgets erronés de l'ASLQH, en particulier les syndics membres du Conseil de gestion.**

B Conseil de gestion de l'ASLQH / conseillers de gestion

2. En faisant respecter l'application des articles 36, 37 et 38 du CRUH.

-> **C'est le rôle du conseil de gestion de l'ASLQH de vérifier la répartition des dépenses, soit des 2 copropriétaires désignés et de nos syndics de copropriété.**

-> **L'ASLQH doit missionner un expert-comptable indépendant pour attester de la juste répartition des charges.**

C Assemblée générale des immeubles / copropriétaires

1. En réduisant les postes de dépendance envers l'ASLQH, comme le chauffage CPCU, à leur plus simple expression.
2. En cherchant de nouvelles solutions, lors de la révision des contrats, et dans l'organisation de la gestion des équipements communs.
3. En vérifiant le nombre d'alarmes de fonctionnement existant et les points associés. En faisant supprimer celles qui ne sont pas nécessaires (ascenseurs, caméras).

- En copropriété, la révision des tantièmes ne peut pas être faite par un tribunal. Le juge ne peut imposer un nouveau mode de répartition des charges. (Cour de cassation. Chambre civile 3. Arrêt du 3 juillet 1991). L'ASL 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. (Statuts. Article 3. **Objets de l'association syndicale libre**).

-> **C'est le rôle des membres de l'association, par le biais de leurs assemblées générales individuelles des copropriétés, de définir ce qu'ils donnent en gestion à l'ASLQH, et d'accord avec l'association, dans quelles conditions et pour quelles charges.**

L'ASLQH n'a pas vocation à **définir le NOMBRE d'alarmes**. Ces dernières sont la **propriété** des copropriétés dans lesquelles elles se trouvent (art.29). Mais elle peut assurer la gestion de biens communs à plusieurs copropriétés **“aux charges et conditions qu'elle déterminera avec les propriétaires”** (art. 3). En revanche l'ASLQH contrôle l'application du CRUH, en particulier **le nombre de POINTS associés aux alarmes** afin de répartir les dépenses communes et de les recouvrir !

Vous avez des questions? Posez-les dans les commentaires ou à q2h@free.fr !

Le Blog du Quartier de l'Horloge s'engage, avec vous, pour une gestion éthique de l'ASLQH.