

Préparation de l'assemblée générale 2023 de l'ASL QH

Dimanche 9 avril 2023

« Toute vérité franchit trois étapes.

D'abord, elle est ridiculisée.

Ensuite, elle subit une forte opposition.

Puis, elle est considérée comme ayant été une évidence. »

Arthur Schopenhauer (1788-1860)

Cette année, l'association syndicale libre (ASL) du Quartier de l'Horloge fête les 40 ans de la construction du quartier éponyme ! C'est l'occasion de rappeler que son gestionnaire n'a jamais ni suivi ni respecté les règles propres à cet ensemble immobilier.

C'est la loi des plus forts, soit de ceux qui possèdent la majorité des voix. Les conséquences pour les habitants sont multiples: charges élevées et infondées, quartier et installations techniques trop peu entretenus et statu quo général.

Le Quartier de l'Horloge rassemble pourtant la fine fleur de la finance immobilière, AEW CILOGER (CAISSE DES DEPOTS - LA BANQUE POSTALE), AXA, BNP PARIBAS, CBRE, INDIGO PARK, PRIMONIAL et des locataires de prestige comme LEROY MERLIN, MK2 ou le CENTRE POMPIDOU.

La VILLE DE PARIS possède aussi trois bâtiments sur le même foncier qui a fait l'objet d'une "Division en volumes". Mais rien n'y fait. Année après année, les mêmes erreurs de gestion se répètent.

Nous avons estimé que ces dysfonctionnements génèrent, chaque année, une moyenne de 500 000 € de charges appelées auprès des mauvais propriétaires* ! Soit 25 % du budget de fonctionnement. A côté des gestionnaires professionnels, les copropriétaires d'habitations, de parkings et de caves n'arrivent pas à faire respecter leurs droits. Leurs arguments sont tournés en dérision en réunion, les membres du conseil de gestion sont menacés de poursuites pénales en cas d'enregistrement des débats et les courageux qui prennent la plume afin de faire connaître cette situation font l'objet de menaces pour diffamation.

En vue des assemblées générales de 2023, nous vous livrons les principaux dysfonctionnements de l'association. L'association TEMPO défend les intérêts des nombreux propriétaires de logements, places de stationnement et de caves.

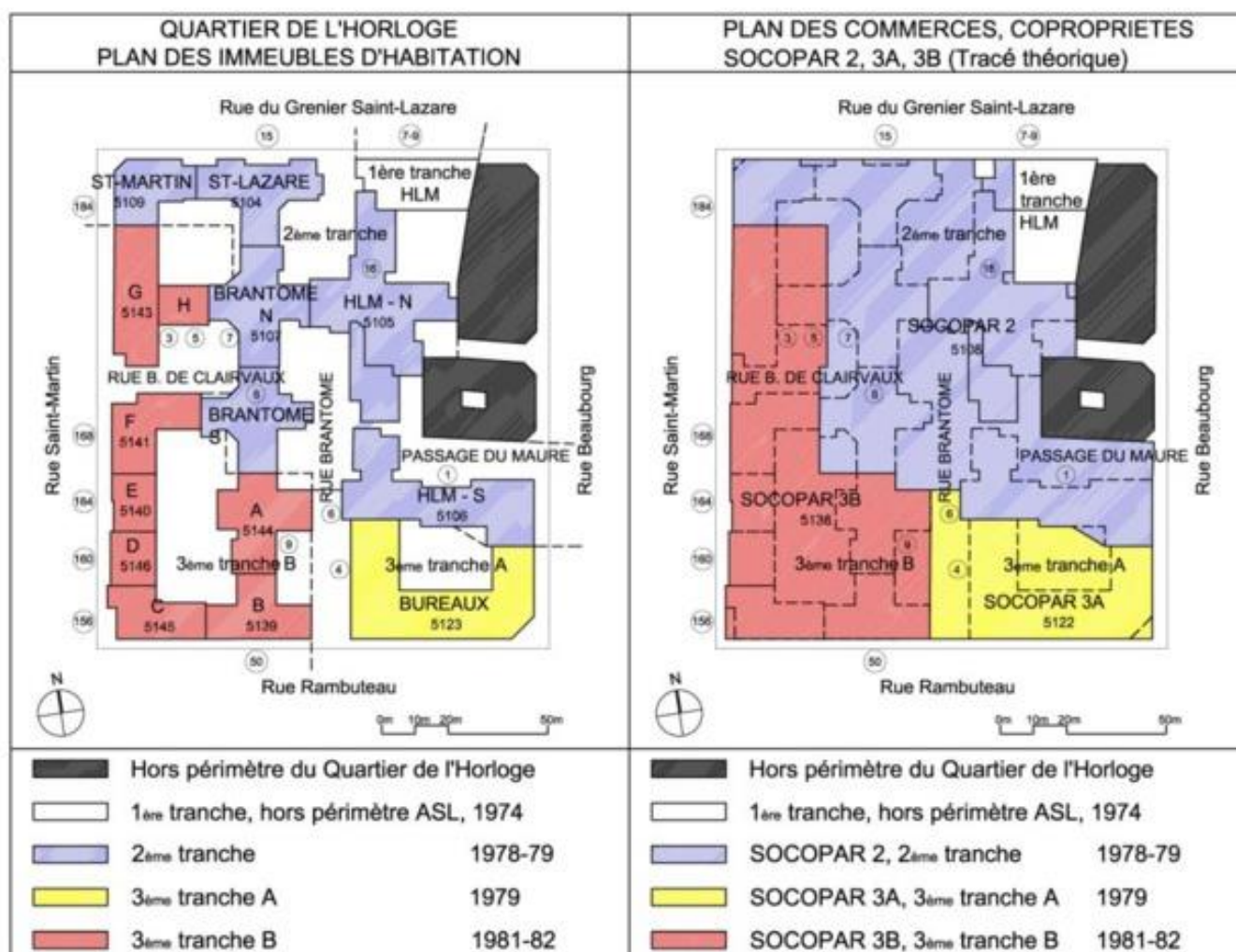
* 311 587 € mal répartis au sein des trois copropriétés SOCOPAR (page 3, comptabilité analytique, "drap de bain").

186 186 € non appelés par l'ASL auprès des trois SOCOPAR (page 3, "drap de bain").

5 035 € non appelés par l'ASL auprès de la Ville de Paris. (page 2, "drap de bain" corrigé).

EN SAVOIR PLUS

1. MEMBRES DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASL : 13 OU 16 MEMBRES ?
2. LA "GESTION COMMUNE SOCOPAR", UN MEMBRE QUI N'EN EST PAS UN.
3. LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE GESTION ET DE LA COMMISSION DE CONTROLE DES COMPTES.
4. LE TRANSFERT DES CHARGES DE QUELQUES PROPRIETAIRES PROFESSIONNELS VERS LES PROPRIETAIRES PRIVES SEMBLENT ETRE LA SEULE EXPLICATION A DE CHARGES ANORMALEMENT ELEVEES DANS LE QUARTIER DE L'HORLOGE.



L'ASL du Quartier de l'Horloge regroupe 2 HLM, 1 immeuble de bureaux et 10 copropriétés d'habitations sur une dalle de 3 copropriétés de commerces et parkings. Soit un ensemble de 16 volumes.


1. MEMBRES DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASL : 13 OU 16 MEMBRES ?

La feuille de présence établie par LOISELET DAIGREMONT fait état de seulement 13 membres. De notre côté, nous comptons 16 membres qui représentent les trois immeubles indivis (2 HLM et 1 ensemble de bureaux) et les 1408 lots répartis dans dix copropriétés d'habitations et trois de commerces et parkings.

1. Immeuble St-Martin, 184 rue St-Martin
2. Immeuble St-Lazare, 15 rue du Grenier-St-Lazare
3. Immeubles Brantôme Nord, 7 rue Brantôme et Brantôme Sud, 8 rue Brantôme
4. HLM 1 - ERIGERE (EX-PSR SAVO Renaissance 1), 6 rue Brantôme et 1 passage du Maure (2 bâtiments).
5. HLM 2 - ERIGERE (EX-PSR SAVO Renaissance 2), 16 rue Brantôme
6. **Copropriété SOCOPAR 2 (adresse multiples)**
7. Immeuble de bureaux "PREIM EURO 2" (EX-SCI UGIMAD)
8. **Copropriété SOCOPAR 3A (adresse multiples)**
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 (adresse multiples)**

Le respect du nombre réel de membres du conseil de gestion permettra de prendre des décisions équilibrées à la majorité simple, un membre, une voix. Il permettra aussi aux copropriétaires des trois SOCOPAR 2, 3A et 3B d'être valablement représentés dans les assemblées générales de l'ASL.

Téléchargez la feuille de présence de l'AG du 23 novembre 2022.

 [2022.11.23 Feuille de présence.pdf](#) (223.89 Ko)

2. La "GESTION COMMUNE DES SOCOPAR", un membre qui n'en est pas un.

M. Jean-Pierre LOISELET, du cabinet LOISELET DAIGREMONT a créé la structure nommée "**gestion commune des SOCOPAR**" le 21 décembre 1983 afin de faciliter sa tâche de syndic de copropriété des trois copropriétés de **société**, **commerces** et **parkings**, SOCOPAR 2, 3A et 3B. Une fonction que LOISELET DAIGREMONT assume depuis 1982 !

Cet organe atypique dispose d'un conseil de gérance de 12 membres élus parmi les copropriétaires des trois copropriétés. Il devrait se réunir au moins une fois par an. Chaque copropriété est ainsi dépourvue de conseil syndical.

Il ne s'agit ni d'un **syndicat secondaire**, ni d'une **union de syndicats** au sens de la loi sur la Copropriété du 10 juillet 1965 qui régit la **personnalité civile** des syndicats de copropriétaires.

Ainsi, la capacité juridique de la "**gestion commune des SOCOPAR**", une instance inconnue des membres de l'ASL, est contestée. Ce simple outil de gestion ne peut être un membre valable, ni de l'ASL, car ce n'est pas un propriétaire, ni de l'assemblée générale de l'ASL, car chaque immeuble est représenté individuellement par un membre désigné de sa copropriété.

GESTION COMMUNE DES SOCOPAR - C/LOISELET DAIGREMONT PATRIM. 14 RUE GARNIER 92523 NEUILLY CEDEX	Copro n°20					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tantièmes : Art. 22 :	6092 3908							

Extrait de la feuille de présence 2022.

L'ensemble des décisions des assemblées générales de l'ASL sont prises par un membre majoritaire, qui détient, seul, 60,92%. Une structure pourtant totalement inconnue de l'ASL.

Une autre problème rencontré par les copropriétaires est que LOISELET DAIGREMONT oppose la "**gestion commune des SOCOPAR**", dont il est le syndic de copropriété, au reste des membres de l'ASL. Or, en réalité, les trois copropriétés SOCOPAR sont de simples membres de l'ASL parmi les 16 immeubles.

Le match qui constitue à opposer la "gestion commune des SOCOPAR" au reste de l'ASL minoritaire constitue un probable abus de pouvoir.

Ces irrégularités ont conduit [quatre volumes à demander auprès du Tribunal de Paris](#) l'annulation de l'ensemble des assemblées générales depuis 2009.

Un procès est en cours.

Le respect du nombre de 16 volumes (bâtiments) au sein de l'ASL permettra une juste représentation de tous les copropriétaires, et en particulier une correcte répartition des charges.

Téléchargez le règlement de gestion commune SOCOPAR.

 [1984.05.14 Règlement d...](#) (1.03 Mo)

3. LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE GESTION ET DE LA COMMISSION DE CONTROLE DES COMPTES.

Une grande confusion règne depuis de nombreuses années dans la gestion de l'ASL QH. Voici quelques avis du commissaire aux comptes, de membres du Conseil de gestion et de la commission des comptes.

Les comptes 2022 de l'ASL QH doivent faire l'objet de travaux d'un expert-comptable. (...) En l'état, ce projet [de convocation à l'assemblée générale] est irrégulier.

François-Xavier POUSSIERE, Expert-comptable - Commissaire aux comptes, 30 mai 2023

L'affectation des charges de sécurité incendie ne respecte pas le cahier des règles d'usage et d'habitation « CRUH ». Il est interprété de façon inexacte, ce qui entraîne une surfacturation aux copropriétés d'habitations (mauvaise ventilation des charges).

Daniel BOUVIER, 3-5 rue Bernard de Clairvaux – 1er juillet 2015

Les immeubles B et D assument financièrement l'alimentation électrique des sous-stations ABC et DEF et subissent un préjudice financier depuis de très nombreuses années.

Catherine RAMBAUD, 50 rue Rambuteau – 15 avril 2019

Facturation des consommations électriques du Centre Pompidou : deux opérations en sens inverse conduisent à l'annulation du montant pour l'ASL.

Marie-Martine COURT, 184 rue Saint-Martin – 20 avril 2019

La commission des comptes valide des factures pour la plupart incontrôlables dont les montants sont ensuite répartis via des clés de répartition discutables. Il y a des surfacturations non expliquées.

Philippe CHATAIN, 164 rue Saint-Martin – 11 juin 2020

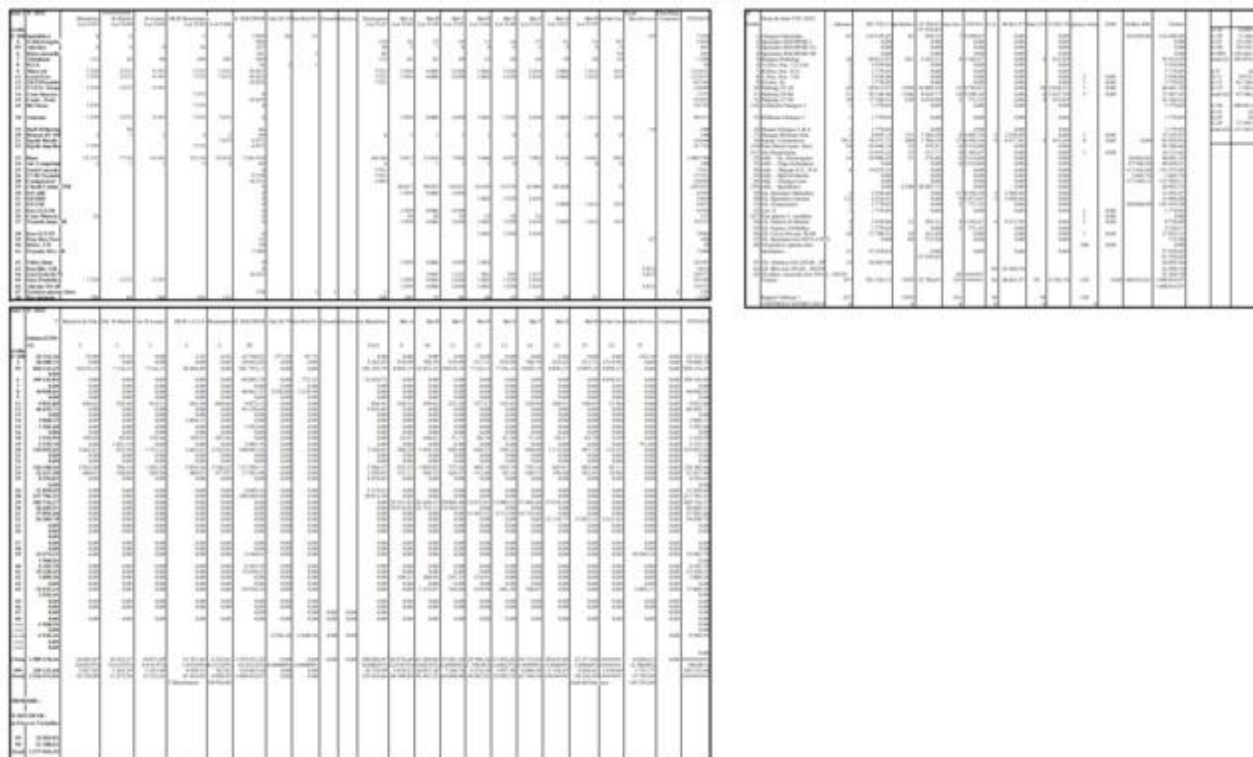
Il y a dérives et glissements au profit des commerces et particulièrement au détriment des habitations. Le système est organisé et conscient. Il y a une erreur manifeste dans les affectations de factures et leurs répartitions.

Didier MANSUY, 15 rue du Grenier Saint-Lazare – 19 juin 2020

L'ensemble des relevés bancaires des comptes ASL, ainsi que les justificatifs des pénalités de retard appliquées en 2019 pour la dette colossale de plus de 1 000 000 € des trois copropriétés SOCOPAR n'a jamais été transmis.

Christophe LARGER, 160 rue Saint-Martin – 20 juin 2020

La désignation d'un expert-comptable, indépendant et fiable, est nécessaire pour l'expertise des comptes en vue de leur validation. Le contrôle doit porter tant sur l'application correcte des règles de l'ASL que sur la tenue des comptes et des mouvements de fonds.



La comptabilité analytique de l'ASL se résume dans le "drap de bain", un ensemble de trois pages EXCEL qui permet de ventiler les charges, en fonction de points et de mètres carrés, aux 16 volumes de l'ASL. Seule une poignée de copropriétaires avertis maîtrise le jeu des vases communicants et peut suivre et contrôler la bonne application des règles. Un clic sur l'image l'agrandit.

4. LE TRANSFERT DES CHARGES DE QUELQUES PROPRIETAIRES PROFESSIONNELS VERS LES PROPRIETAIRES PRIVES SEMBLENT ETRE LA SEULE EXPLICATION A DE CHARGES ANNORMALEMENT ELEVEES DANS LE QUARTIER DE L'HORLOGE.

Le gestionnaire LOISELET DAIGREMONT a pour mandat d'appliquer les règles de fonctionnement de l'ASL QH et d'appeler auprès des membres les charges en fonction des services dont chacun bénéficie. Le Conseil de gestion a pour mission de contrôler son travail.

Un [cahier des règles d'usage, d'habitation et de fonctionnement](#), le CRUH, définit avec précision les servitudes, les équipements et les services proposés aux propriétaires. Cet ensemble de règles complexes trouve sa traduction comptable dans le "**drap de bain**", un document qui ventile l'ensemble des charges dans une cinquantaine de grilles et permet grâce à un système de points ou selon les mètres carrés de calculer pour chacun sa quote-part de charges.

Nous avons relevé quatre dysfonctionnements principaux dans le "drap de bain".

1. Les trois copropriétés SOCOPAR apparaissent dans une seule colonne et non trois. Comme ce tableau permet de calculer annuellement le nombre de voix de chaque copropriété à l'assemblée générale, cela rend impossible le vote individuel par volume et biaise l'ensemble des décisions. Cette pratique peu transparente permet aussi de [dissimuler plus de 1 000 000 de charges](#) qui sont appelées directement auprès des copropriétés SOCOPAR.

L'ensemble des gestionnaires professionnels, dont INDIGO PARK, ont été régulièrement informés de ces problèmes.

2. La Ville de Paris, qui [détient trois immeubles dans le périmètre du Quartier de l'Horloge](#) n'apparaît pas et ne se voit plus appeler de charges pour les services dont elle a la jouissance.

La Ville de Paris a été saisie de ce problème dès 2011, un dialogue nourri est à nouveau en cours en avril 2023.

3. [95% des factures d'électricités n'apparaissent pas dans ce tableau](#). Elles sont absentes du total des dépenses. LOISELET DAIGREMONT a confirmé appeler ces montants directement auprès des entités concernées, commerces au sein des SOCOPAR et le CENTRE POMPIDOU. Les conséquences sont importantes puisque cela augmente les frais de fonctionnement de 5 centimes à 15 centimes pour chaque euro de charges au détriment des habitants et propriétaires de caves ou parkings. Mais aussi ceux des bureaux.

PRIMONIAL et le CENTRE POMPIDOU ont été informés du fait qu'ils semblent payer un peu plus de charges que nécessaire.

4. L'[affectation des charges de détection incendie](#), un budget de 750 000 €, est faite dans les alarmes de fonctionnement (grille 5), soit avec les ventilations de cuisine et de salle de bain, ce qui n'a aucun sens.

Ensuite, le nombre des points qui permet une correcte répartition des charges de détection incendie (grille 6) n'est pas mis à jour annuellement. Toutes nos demandes de précisions depuis 2017 sont restées sans réponses.

LEROY MERLIN et son bailleur AEW CILOGER sont informés de ce problème.

GRILLES N°5 ET N°6	ALARMES		DETECTION INCENDIE		AUTRES GRILLES		FACTURATION HORS ASL		FRAIS DE GESTION		TOTAL
	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	
Charges 2022	Grille N° 5 - 37.4.1 c)		Grille N°6 - 37.4.1 d)						Grille N°999 - 38.1 et 2		
<i>Projection selon données disponibles</i>	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	
Nombre d'équipements	461	288	283	569	<i>Ensemble des corrections apportées dans les autres grilles.</i>		<i>Facturation directe privative auprès des copropriétaires</i>		1 910 727	4 144 914	
Somme à répartir	799 743 €	23 549 €	109 144 €	885 337 €					226 350 €	226 350 €	
Coût d'un équipement	1 735 €	82 €	386 €	1 556 €					0,12 €	0,05 €	
PRIMONIAL / CENTRE POMPIDOU	ALARMES DE FONCTIONNEMENT		EQUIPEMENTS DE DETECTION INCENDIE		AUTRES GRILLES		FACTURATION HORS ASL		FRAIS DE GESTION		TOTAL
	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	
Nombre d'équipements selon LOISELET	58		82								
Nombre d'équipements corrigé		58		82							
Total selon LOISELET	100 618 €		31 625 €		63 763 €		87 542 €		23 219 €		306 767 €
Total corrigé		4 743 €		127 588 €		148 261 €		- €		15 323 €	295 915 €
Charges non appelées par FASL											Trop-perçu - 10 852 €
INDIGO PARK (parking public)	ALARMES DE FONCTIONNEMENT		EQUIPEMENTS DE DETECTION INCENDIE		AUTRES GRILLES		FACTURATION HORS ASL		FRAIS DE GESTION		TOTAL
	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	
Nombre d'équipements selon LOISELET	94,63		34,75								
Nombre d'équipements corrigé		39,50		136,13							
Total selon LOISELET	164 155 €		13 402 €		146 227 €		536 661 €		38 356 €		898 802 €
Total corrigé		3 230 €		211 804 €		686 035 €		- €		49 206 €	950 275 €
Charges non appelées par FASL											Moins-perçu 51 473 €
AEW CILOGER / LEROY MERLIN	ALARMES DE FONCTIONNEMENT		EQUIPEMENTS DE DETECTION INCENDIE		AUTRES GRILLES		FACTURATION HORS ASL		FRAIS DE GESTION		TOTAL
	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	
Nombre d'équipements selon LOISELET	98,99		85,39								
Nombre d'équipements corrigé		38,94		170,85							
Total selon LOISELET	171 719 €		32 932 €		203 478 €		708 393 €		48 348 €		1 164 870 €
Total corrigé		3 184 €		265 827 €		914 690 €		- €		64 641 €	1 248 341 €
Charges non appelées par FASL											Moins-perçu 83 471 €
FLUNCH	ALARMES DE FONCTIONNEMENT		EQUIPEMENTS DE DETECTION INCENDIE		AUTRES GRILLES		FACTURATION HORS ASL		FRAIS DE GESTION		TOTAL
	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	
Nombre d'équipements selon LOISELET	7,09		18,66								
Nombre d'équipements corrigé		3,36		23,93							
Total selon LOISELET	12 300 €		7 197 €		13 386 €		42 933 €		3 895 €		79 711 €
Total corrigé		275 €		37 234 €		56 263 €		- €		5 121 €	98 892 €
Charges non appelées par FASL											Moins-perçu 19 181 €
MK2	ALARMES DE FONCTIONNEMENT		EQUIPEMENTS DE DETECTION INCENDIE		AUTRES GRILLES		FACTURATION HORS ASL		FRAIS DE GESTION		TOTAL
	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	
Nombre d'équipements selon LOISELET	13,68		12,32								
Nombre d'équipements corrigé		4,72		24,36							
Total selon LOISELET	23 732 €		4 751 €		24 856 €		85 866 €		6 319 €		145 524 €
Total corrigé		386 €		37 903 €		111 194 €		- €		8 163 €	157 646 €
Charges non appelées par FASL											12 123 €
AUTRES SOCOPARS	ALARMES DE FONCTIONNEMENT		EQUIPEMENTS DE DETECTION INCENDIE		AUTRES GRILLES		FACTURATION HORS ASL		FRAIS DE GESTION		TOTAL
	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	
Nombre d'équipements selon LOISELET	112,62		29,83								
Nombre d'équipements corrigé		42,48		127,74							
Total selon LOISELET	195 373 €		11 524 €		169 103 €		772 792 €		44 542 €		1 193 334 €
Total corrigé		3 474 €		198 757 €		948 217 €		- €		62 825 €	1 213 273 €
Charges non appelées par FASL											Moins-perçu 19 939 €
VILLE DE PARIS	ALARMES DE FONCTIONNEMENT		EQUIPEMENTS DE DETECTION INCENDIE		AUTRES GRILLES		FACTURATION HORS ASL		FRAIS DE GESTION		TOTAL
	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	Loiselet	Correction	
Nombre d'équipements selon LOISELET	0		0								
Nombre d'équipements corrigé		8		2							
Total selon LOISELET	- €		- €		- €		- €		- €		- €
Total corrigé		654 €		3 112 €		- €		- €		206 €	3 972 €
Charges non appelées par FASL											Moins-perçu 3 972 €
Total des charges non appelées par FASL auprès de Primonial, des SOCOPARS 2, 3A et 3B et de la Ville de Paris.											179 305 €

Une moyenne de 200 000 € de charges sont déviées des propriétaires institutionnels (zinzin), et la Ville de Paris, vers l'ensemble des habitants du Quartier de l'Horloge. Un clic sur l'image l'agrandit.

LES ALERTES

Inlassablement, une poignée de copropriétaires modélise chaque année la comptabilité de l'ASL et corrige les erreurs manifestes qui sont découvertes.

Depuis 2018, une dizaine de copropriétés refuse de valider les comptes. Cependant, les trois propriétaires majoritaires les imposent, sans autre explication, grâce aux 60% - contestés - de voix de la " **gestion commune des SOCOPAR** " qu'ils détiennent au sein de l'ASL.

Il apparaît que les principaux décisionnaires de l'ASL QH - tous professionnels de la gestion immobilière - sont aussi les principaux bénéficiaires d'un probable enrichissement sans cause.

D'année en année, 200 000 € sont économisés par les uns et, par voie de conséquences, perdus pour les autres.

The image shows a detailed financial spreadsheet with multiple columns representing different entities or categories. The total amount at the bottom right is 131,517 €, which is highlighted in red. The spreadsheet includes various sub-headers and numerical data points.

La modélisation indépendante permet de calculer les charges qui sont improprement réparties. Soit 311 517 €, en 2023, au sein des trois copropriétés de commerces et parkings SOCOPAR. Un clic sur l'image l'agrandit.

LES PROBLEMES DE L'ASL SONT AUSSI DES PROBLEMES POUR LES COPROPRIETES DE COMMERCES ET PARKINGS

Seul le cabinet LOISELET DAIGREMONT, en charge de l'administration de l'association syndicale libre (ASL) du Quartier de l'Horloge est en mesure de calculer les charges exactes.

L'absence de mise à jour du nombre d'équipements de sécurité incendie constitue le plus grand trouble dans la répartition des charges.

Au sein même de la fameuse " gestion commune SOCOPAR ", pour l'année 2022, nous avons calculé que 311 597 € euros de charges en provenance de l'ASL ne seront pas réparties aux bons copropriétaires !

En conclusion, le projet de comptabilité présenté par LOISELET DAIGREMONT prévoit de ne pas appeler 186 € de charges ASL auprès des trois copropriétés SOCOPAR, dont 83 471 € auprès de AEW CILOGER (LEROY MERLIN) et 51 473 € auprès de INDIGO PARK.

PRIMONIAL (Bureaux du Centre Pompidou) devra s'acquitter de 10 852 € de charges infondées.

L'association **TEMPO** reste à l'entière disposition du cabinet LOISELET DAIGREMONT et du Conseil de gestion de l'ASL QH pour toute explication.

Tic Tac / Contact : q2h@free.fr