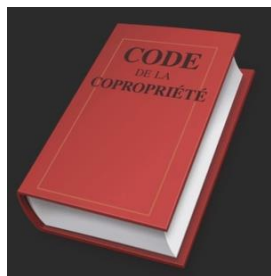


# SOCOPAR : le syndic ORALIA doit veiller au respect du règlement de copropriété

Dimanche 12 Janvier 2025



Le règlement de copropriété est un document écrit qui définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires et de leurs locataires. Le syndic de copropriété doit veiller au respect du règlement de copropriété sous peine d'engager sa responsabilité. Source: [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

**La loi est claire, le règlement de copropriété s'applique à tous**, petits ou gros copropriétaires et nul ne peut s'y soustraire. Si le règlement n'est pas appliqué, [la copropriété peut assigner son propre syndic](#), ou en dernier recours, les copropriétaires peuvent le faire individuellement.

Dans le cas de la gestion des charges en provenance de l'Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH) plusieurs centaines de milliers d'euros sont répartis en probable infraction avec les règlements de copropriétés des [SOCOPAR 2, 3A et 3B](#).

*Si le syndic de copropriété ne remplit pas son rôle, une action peut être engagée contre lui, à condition d'être votée en assemblée générale.*

*Extrait de [4 recours pour non-respect du règlement de copropriété](#). Quentin Fourez*

**Ni le fait majoritaire, ni l'usage et l'habitude ne justifient une répartition des charges contraire aux règlements de copropriété.**

Il appartient maintenant à [ORALIA SULLY GESTION](#), syndic depuis juin 2024, d'appliquer les règles, ce qui permettra de **corriger naturellement et sans procès** une gestion - très insatisfaisante - des locaux des sociétés, commerces et parkings (SOCOPAR).

*La mise en œuvre de l'article 48 du règlement de copropriété qui définit la répartition des charges au prorata du nombre d'équipements de sécurité incendie, d'alarmes de fonctionnement et du système d'extinction à eau Sprinkler est au cœur d'une gestion saine et transparente.*

*Collectif d'habitants du Quartier de l'Horloge*

L'article ci-dessous s'adresse tout particulièrement à Mme Cabrolier, à son équipe d'ORALIA SULLY GESTION et aux membres du conseil de gérance, en charge de contrôler la bonne exécution des missions du syndic de copropriété.

La répartition des charges 2023 et 2024 devra être conforme à l'application de l'article 48, ce qui ne semble pas être le cas. ORALIA SULLY GESTION a déjà été saisi afin de transmettre les documents justificatifs.



La rénovation urbaine qui donna naissance au Quartier de l'Horloge et au Centre Pompidou a transformé radicalement le tissu social et l'architecture. C'est un ensemble immobilier d'une richesse et d'une complexité inouïe. Image : Le Centre Pompidou, Film de 1977, Roberto Rossellini, installation à la Ferme du Buisson.

## **EXPLICATIONS**

- I. Ce que dit le règlement de copropriété
- II. La validation des travaux modificatifs par les SOCOPAR 2, 3A et 3B
- II. Les règlements sont-ils appliqués dans les copropriétés ?
- III. La position du bailleur, de son locataire LEROY MERLIN, et de LOISELET DAIGREMONT
- IV. Les conséquences financières pour les copropriétaires
- V. Pourquoi rien ne change?

\*\*\*

### **I. Ce que dit le règlement de copropriété**

L'article 48 du règlement de copropriété définit précisément les critères de répartition des charges en provenance de l'ASL pour trois catégories de dépenses : le système d'extinction à eau (Sprinkler), les alarmes de fonctionnement et la détection incendie.

Le règlement de copropriété renvoie au cahier des charges des règles d'usage et d'habitation et de construction (CRUH) pour la définition de ces équipements.

#### **Le principe de répartition des charges**

Les charges sont réparties entre les divers copropriétaires au prorata du nombre de têtes (Sprinkler, point d'alarme, ou de détection incendie) contenue dans chaque lot.

Pour ce faire le syndic de copropriété tiendra à jour un "état" du nombre d'équipements, pour chacune des catégories, à l'intérieur des lots ou groupe de lots de sociétés, commerces et parkings.

Une ASL permet une grande liberté d'organisation. Ce qui en fait sa force, si elle n'est pas détournée pour d'autres objectifs. Ce qui est atypique dans la gestion du Quartier de l'Horloge c'est le caractère ordinairement fluctuant du nombre d'équipements ("état" des alarmes, détection incendie et sprinkler) qui a des répercussions dans un règlement de copropriété.

Chaque année le syndic de copropriété doit mettre à jour l'ensemble des modifications apportées aux installations. Les nombreux travaux d'aménagement des commerces, les regroupement de lots ou la modernisation constante des équipements de sécurité incendie sont autant de facteurs naturels qui modifient les chiffres de cet "état" que doit fournir le syndic.

Si les travaux d'aménagement sont à l'initiative des preneurs des lots, la validation des nouvelles installations - qui par nature modifient le nombre des équipements de sécurité et par la suite la répartition des charges - est soumise à la validation de l'Assemblée Générale de la copropriété SOCOPAR concernée.

## Article 48

### Charges résultant de l'appartenance à l'Association Syndicale

Le présent article définit les critères de répartition entre les copropriétaires de la quote-part des charges incombant au Syndic de copropriété du fait de l'appartenance à l'Association Syndicale qui regroupe l'ensemble des propriétaires d'immeubles réalisés et à réaliser dans le cadre de la rénovation des Ilots 8 et 9 (403) du Secteur Est de la Z.A.C. des Halles.

Ces charges sont définies aux articles 37 et 38 du Cahier des Règles d'usage et d'habitation - règles de construction mentionné à l'article 5 du présent règlement.

\*\*\*

#### I - Centrale Sprinkler - Alarmes - Détection Incendie

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 lot.

\*\*\*

Pour effectuer cette répartition, le Syndic tiendra à jour, pour chacune des catégories de têtes, un état faisant apparaître :

- le sous-total afférent aux lots à usage de garage et d'emplacement de stationnement
- le sous-total afférent aux lots à usage de commerce et de réserve commerciale
- le nombre de têtes pour chaque lot ou groupe de lots à usage de commerce et de réserve commerciale appartenant à un même copropriétaire.

Un clic sur l'image l'agrandit. L'article 48 pour les SOCOPAR 2 et SOCOPAR 3A et art. 46 SOCOPAR 3B : une mission claire et obligatoire pour le syndic.

## **II. La validation des travaux modificatifs par les SOCOPAR 2, 3A et 3B**

L'opération immobilière du Quartier de l'Horloge regroupe au sein d'une ASL 10 copropriétés d'habitation, 2 HLM, un immeuble de bureaux et les **3 copropriétés de sociétés, commerces et parkings dénommées SOCOPAR**. SOCOPAR 2 pour la 2ème tranche de construction et 3A et 3B pour les suivantes.

Un cahier des charges des commerces (CCC) a été établi afin de définir les règles d'installation et d'aménagement des commerces.

Il a été élaboré en même temps que les autres instruments juridiques qui définissent les règles du Quartier de l'Horloge : le cahier des règles d'usage, d'habitation et de construction (CRUH) et les trois règlements de copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B.

Le [cahier des charges des commerces \(CCC\)](#) précise clairement que l'ensemble des travaux seront réalisés sous le contrôle des SOCOPAR et que les équipements privatifs seront assujettis à la gestion générale de la sécurité incendie du Quartier de l'Horloge.

*"Compte tenu qu'au point de vue de la sécurité incendie, les locaux (ndlr: du cahier des charges des commerces) du QUARTIER DE L'HORLOGE sont considérés comme un ensemble unique, les travaux nécessités pour l'équipement des locaux et leur raccordement sur les réseaux en matière de détection incendie, RIA (robinet d'incendie armé), désenfumage et report d'alarmes relatifs à ces organes sont à réaliser par SOCOPAR aux frais du preneur.*

*Toutefois, par dérogation, le preneur pourra exécuter lui-même ces travaux de raccordement et d'équipement à condition expresse d'en confier la maîtrise d'œuvre au Maître d'œuvre de la SOCOPAR." CCC, art. 5.12*

L'ensemble des modifications des équipements privés doit être géré par un maître d'œuvre de la SOCOPAR. Lui-même placé sous la direction du syndic de copropriété.

Nous en concluons que l'évolution des installations privées installées dans les divers magasins reste ainsi connue du syndic de copropriété, soumis à l'obligation de tenue d'un état du nombre d'équipements au titre de l'article 48 du règlement de copropriété.

L'usage est contraire.

### **CAHIER DES CHARGES DES COMMERCES**

#### **5.12. Nota sur les travaux d'équipements et de raccordement des locaux du preneur en matière de sécurité incendie.**

Compte tenu qu'au point de vue de la sécurité incendie, les locaux du QUARTIER DE L'HORLOGE sont considérés comme un ensemble unique, les travaux nécessités pour l'équipement des locaux et leur raccordement sur les réseaux en matière de détection incendie RIA, désenfumage et report des alarmes relatifs à ces organes sont à réaliser par SOCOPAR aux frais du preneur. Toutefois, par dérogation, le preneur pourra exécuter lui-même ces travaux de raccordement et d'équipement à condition expresse d'en confier la maîtrise d'œuvre (conception, surveillance des travaux, vérification de leur bonne exécution et réception) au maître d'œuvre de la SOCOPAR : OTH Bâtiments et éventuellement Monsieur Jean-Claude BERNARD Architecte, dans le cas où existeraient des contraintes architecturales externes au local du preneur particulières et de les faire réaliser par l'entreprise de la SOCOPAR.

Sécurité incendie des commerces. Ces travaux sont réalisés sous la surveillance des SOCOPAR.

### **III. Les règlements sont-ils appliqués dans les copropriétés ?**

Malheureusement, non !

L'exemple le plus dommageable pour les copropriétaires SOCOPAR est la gestion des charges du groupement de lots du magasin LEROY MERLIN.

LEROY MERLIN s'installe en 2002, puis s'agrandit en prenant les locaux de Majuscule, puis ceux de La Halle aux chaussures.

En 1994, le super marché AS'ECO, ouvert 24h/24, occupait les sous-sols. Il était équipé, selon les documents de gestion du syndic de copropriété LOISELET DAIGREMONT, de 15 alarmes de fonctionnement et de 58 détections incendie.

30 ans plus tard, en 2024, le magasin LEROY MERLIN et le cinéma MK2, qui partagent le même groupement de lots (au titre de l'article 48 ci-dessus) comptent encore et toujours 15 alarmes de fonctionnement et de 58 détection incendie.

Ces chiffres n'ont absolument pas évolué, alors que pendant la même période le nombre de têtes du système d'extinction à eau de sprinkler a bien été mis à jour, année après année.

L'application des règles de copropriété est donc réalisée uniquement sur une catégorie.

Le décompte des alarmes et de détection incendie ne peut être conforme à la réalité sur le terrain, le passage de l'Horloge a été intégré au magasin LEROY MERLIN par exemple. La répartition des charges étant réalisée au prorata du nombre d'équipements, ce mauvais décompte conduit à répartir les charges inéquitablement.

Le syndic appelle des charges sur une base injustifiée auprès de tous les copropriétaires. Soit trop, soit pas assez.

Lors de cette réunion technique, les différentes problématiques relatives au fonctionnement de ce groupement d'établissements ont été abordées, notamment la complexité des installations techniques, l'existence de différents systèmes de sécurité incendie, qui ont tous été ajoutés, remplacés ou modifiés sans autorisation (y compris celui de Leroy Merlin dont le remplacement n'a jamais fait l'objet d'une réception de travaux), les problèmes des dégagements et l'absence d'isolement de ces établissements entre eux.

La préfecture de Police informe l'ASL que les équipements de sécurité incendie n'ont jamais fait l'objet d'un accord. Visite du 31 janvier 2024.

### **III. La position du bailleur AEW, de son locataire LEROY MERLIN, et de LOISELET DAIGREMONT**

Au fil des ans, les gestionnaires professionnels se suivent, sans prendre la mesure de la gravité des faits reprochés : URBI & ORBI, SOGEPROM, CBRE et aujourd'hui ARTENA. AEW, qui possède le véhicule financier de la SCI du Passage de l'Horloge, s'implique activement, depuis quelques années, dans la gestion. Malheureusement, cette société a fait le choix de maintenir en place les pratiques contestées et qui semble être principalement en sa faveur. Refusant de déclarer et de mettre à jour le nombre des équipements conformément à l'article 48 et aux demandes faites par les assemblées générales des SOCOPAR.

Une attitude en contradiction avec la raison d'être d'AEW : un "[gestionnaire d'actif responsable et précurseur](#)".

A défaut de répondre aux sollicitations des habitants, qui peinent à être entendus dans les réunions, l'ensemble des représentants de la SCI du Passage de l'Horloge balayent le problème.

Interrogé en 2018, le directeur technique de LEROY MERLIN déclarait que :

« La détection incendie existante couvrant le magasin LM (...) n'a rien à voir avec quelque copro que ce soit. (...) Notre magasin n'est pas dessus ».

L'exploitant du magasin LEROY MERLIN n'est donc pas en conformité avec le cahier des charges des commerces (CCC) qui impose la SOCOPAR comme Maître d'œuvre des travaux de sécurité incendie. Par voie de conséquences, le syndic des SOCOPAR n'a pu valider la nouvelle installation des systèmes de sécurité incendie (SSI), ni mettre à jour le nombre des équipements (détection incendie, asservissement des organes de sécurité). Des chiffres stables depuis 1994!

AEW qui participe au conseil de gérance SOCOPAR, l'organe de gestion, ne peut ignorer ces faits.

### **La position ambiguë du syndic LOISELET DAIGREMONT.**

Le 8 juillet 2020, M. ANCIAUX, directeur de LOISELET DAIGREMONT déclare dans un courriel au sujet de la mise à jour de l'état des équipements.

« L'ensemble des équipements concourant à la sécurité incendie et placés sous la responsabilité de l'ASL QH (têtes de sprinklers, détection incendie, clapets coupe-feu, ...) sont répertoriés et leur nombre mis à jour chaque année, ainsi que le prévoit d'ailleurs les dispositions du CRUH, y compris bien évidemment les équipements se trouvant dans le magasin Leroy Merlin. »

Une déclaration immédiatement contredite par les pièces de sa propre gestion, puis, quelques années plus tard en janvier 2024, par la préfecture de Police qui constate : " l'existence de différents systèmes de sécurité incendie (SSI), qui ont tous été ajoutés, remplacés ou modifiés sans autorisation (y compris celui de Leroy Merlin)".

Non seulement le syndic n'a pas pris connaissance des installations des lots d'AEW, occupés par LEROY MERLIN, mais en plus la sécurité incendie n'a pas fait l'objet d'une validation en bonne et due forme par la préfecture de Police.

AEW est régulièrement invité à apporter des précisions sur les travaux réalisés dans ses locaux.



AEW promeut une gestion responsable : "Engagée en faveur de l'investissement responsable, AEW développe des stratégies ESG (Environnement, Social et Gouvernance) et met en œuvre des solutions concrètes pour évaluer et faire progresser la performance ESG de ses actifs immobiliers."

#### IV. Les conséquences financières pour les copropriétaires

Les comptes présentés aux assemblées générales sont-ils fidèles aux règlements de copropriété ? Il semblerait que ce ne soit pas le cas puisque nous avons observé l'absence de mise à jour du nombre d'équipements.

#### Qui sort son épingle du jeu ?

LEROY MERLIN est au bénéfice d'un bail "triple net", soit un bail immobilier commercial dans lequel **le locataire s'engage à payer sa part au prorata de toutes les dépenses associées à l'entretien de la propriété**, aux taxes et aux assurances, **en plus de la location**.

Ce magasin exploite près de 120 lots répartis dans les trois copropriétés SOCOPAR. Selon le procès-verbal de la commission de sécurité du 16 novembre 2016, il occupe 7 698 m<sup>2</sup>, soit près de 30 % des surfaces commerciales.

Etonnement, LOISELET DAIGREMONT propose, dans la comptabilité 2024, de facturer 26 685 € pour les alarmes (15 points) et 30 000 € pour la détection incendie (58 points). Soit 58 000 € sur un total de 720 000 € de charges en 2023.

Si les copropriétaires valident cette proposition, refusée une première fois par les assemblées générales, LEROY MERLIN paiera 8 % pour les dépenses cumulées de sécurité incendie et du service des alarmes alors que la surface de ses locaux représente 30 % de l'ensemble des commerces ! Une économie d'au moins 150 000 euros.

Soit 150 000 euros de charges non appelées auprès de AEW/LEROY MERLIN et qui seront transférés vers les autres copropriétaires par le jeu des vases communicant.

Les cinq principaux contributeurs seraient aussi les principaux bénéficiaires de charges non appelées par le syndicat de copropriété.

Grille	Alarmer	581 743,11	sprinklers	22 768,01	elec.Inc.	#####	L.A.	40 661,57	Detec.CO	6 102,70	pteurs elec	0,00	Grilles ASL	Totaux		
Drapp de bain TTC 2022																
1 Charges Générales	67	119 195,07	41	349,23	7	2 699,67		0,00		0,00			192 055,86	314 299,84	G 26	0 689,10
2 Spéciales SOCOPAR 2		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00				0,00	G 39	5 148,62
3 Spéciales SOCOPAR 3A		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00				0,00	G 41	15 220,35
4 Spéciales SOCOPAR 3B		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00				0,00	G 44	10 534,18
5 Rampes Parkings	28	49 812,87	381	3 245,31	4	1 542,67		0,00	4	813,69				55 414,54	G 999	154 463,54
6 A (Esc./Asc. 1,2,5,6)	2	3 558,06		0,00		0,00		0,00		0,00				3 558,06	total G1	192 055,86
7 B (Esc./Asc. 4,3)	1	1 779,03		0,00		0,00		0,00		0,00				1 779,03	G 9	0,00
8 C (Esc./Asc. 7,8)	2	3 558,06		0,00		0,00		0,00		0,00	2	0,00		3 558,06	G 11	4 873,13
9 D (Asc. 6)	1	1 779,03		0,00		0,00		0,00		0,00	1	0,00		1 779,03	G 12	41 150,69
10 Parking 22.10	28	49 812,87	1269	10 809,18	15	5 785,01		0,00	10	2 034,23	1	0,00		68 441,29	G 15	1 282,68
11 Parking 24.80	31	55 149,96	1106	9 420,77	14	5 399,34		0,00	8	1 627,39	3	0,00		71 597,45	total G2	47 306,50
12 Parking 27.50	10	17 790,31	330	2 810,90	2	771,33		0,00	4	813,69				22 186,23	G 20	100 041,62
114 A/Monte-Charges 3	1	1 779,03		0,00		0,00		0,00		0,00				1 779,03	G 21	0,00
15 B/Monte-Charges 1	1	1 779,03		0,00		0,00		0,00		0,00				1 779,03	G 22	0,00
16 Monte-Charges 2 & 4	1	1 779,03		0,00		0,00		0,00		0,00				1 779,03	G 24	17 301,98
17 Passage Horloge Sud	5	8 895,15	151	1 286,20	8	3 085,34	2	2 258,98		0,00	1	0,00		15 525,67	total G2	117 343,60
18 Equip. Commerces	39,5	70 271,72	209	1 780,24	17	6 556,34	4	4 517,95	4	813,69	9	0,00	0,00	83 939,95		
119 Eau Glacée (part. fixe)	24	42 696,74	23	195,91	6	2 314,00		0,00		0,00				45 206,66		
211 Air Hyg�nisme	7	12 453,22	15	1 277,77	4	1 542,67		0,00		0,00	1	0,00		14 123,65		
22 ASL - Gr. Electrogène	14	24 966,43	21	178,89	6	2 314,00		0,00		0,00			20 662,03	48 061,35		
23 ASL - Chgs techniques		0,00		0,00		6 231,40		0,00		0,00			47 306,50	49 620,51		
24 ASL - Réseau E.U. / E.P.	8	14 232,25		0,00		0,00		0,00		0,00			117 343,60	131 575,85		
25 ASL - Hall St Martin		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00				3 402,76		
26 ASL - Charges rues		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00			117 294,11	117 294,11		
270 ASL - Sprinklers		0,00	3 398	28 943,73		0,00		0,00		0,00				28 943,73		
29 Ch. Spéciales Melodine	2	3 558,06		0,00	17	6 556,34	3	3 388,46		0,00				13 502,87		
30 Ch. Spéciales C�dema	3,5	6 226,61		0,00	9	3 471,01	3	3 388,46		0,00				13 086,08		
31 Ch. Compacteur	1	1 779,03		0,00	2	771,33		0,00		0,00			188 868,94	191 419,30		
32 Asc. 9	1	1 779,03		0,00		0,00		0,00		0,00	1	0,00		1 779,03		
337 Eau glacée f. variables														0,00		
34 Ch. Galerie St Martin	2	3 558,06	12	102,21	4	1 542,67	4	4 517,95		0,00	1	0,00		9 726,90		
35 Ch. Espace V�rHales	1	1 779,03		0,00	2	771,33		0,00		0,00				2 550,37		
36 Ch. Caves Niveau 28.00	10	17 790,31	19	161,84		0,00		0,00		0,00	1	0,00		17 952,15		
37 Ch. Spéciales lots 9474 & 9551		0,00	84	715,50		0,00		0,00		0,00				715,50		
40 Ch.g�nion cpteurs elec.											106	0,00		0,00		
Sprinklers	21	37 359,65		0,00		0,00		0,00		0,00				37 359,65		
41 Ch. Alarmes lots 20168...39	15	26 685,46		0,00		0,00		0,00		0,00				26 685,46		
42 Ch. R�A lots 20168...39329							20	22 589,76						22 589,76		
43 Ch.d�tec. incendie lots 20168...39329					58	#####								22 368,70		
Totaux	327	581 743,11	7 059	22 768,01	181	#####	36	40 661,57	30	6 102,70	130	0,00	686 933,81	1 408 014,97		
Rappel Tableau 1	327		7 059		181		36		30		130					
CONTRÔLE ENTRE LES I	0		0		0		0		0		0					

La traduction comptable de l'article 48 est intégrée dans la comptabilité analytique de l'ASL. Ce tableau pour l'année 2022 présente la répartition par groupe de lots de chaque type de charges en provenance de l'ASL. En bleu, les 15 et 58 points qui n'ont pas évolué depuis 1994. Or, les charges sont réparties en fonction du nombre de points de chacun.

## **V. Pourquoi rien ne change ?**

Plusieurs facteurs se cumulent.

1. Les propriétaires de petites sociétés, commerces ou de parkings individuels ne sont concernés que pour des sommes relativement faibles, alors que les propriétaires institutionnels, représentés par des gestionnaires immobiliers professionnels, gèrent des enjeux de plusieurs dizaines de milliers d'euros.

2. Les maîtres d'œuvre, et les différents conseils, n'ont pas fait preuve d'une grande sincérité dans la réalisation des missions qui leur ont été confiées par LOISELET DAIGREMONT.

La **société GIFFARD** n'a pas réalisé le relevé des équipements à l'intérieur des lots, se contentant de décrire des catégories, et a toujours laissé entendre que les immeubles d'habitation faisait partie d'un tout avec les magasins. Les documents comptables n'ont pu être mis à jour au titre de l'article 48..

**QCS SERVICES** a aussi contribué à entretenir le flou sur un prétendu classement administratif particulier "ERP" de l'ensemble immobilier. Une situation démentie en 2024 par deux avis de la préfecture de Police.

**LOISELET DAIGREMONT** n'a tiré aucune conclusion des avis de la préfecture de Police du 13 mars et du 18 juin 2024 qui confirment le périmètre du groupement d'établissements recevant du public (ERP). Ce dernier regroupe uniquement les trois copropriétés SOCOPAR, sans les immeubles d'habitation. Un fait historique qu'il avait toujours contesté.

3. Les membres du conseil de gérance siègent depuis des années sans renouvellement significatif, les réunions sont exceptionnelles. Et **il n'existe pas de conseil syndical individuel** pour chacune des trois SOCOPAR.

4. Lors des assemblées générales, les quatre collèges des SOCOPAR 2, 3A et 3B et de la gestion commune votent en même temps. Une pratique absurde. Les copropriétaires SOCOPAR 2 vont voter sur des objets SOCOPAR 3A, une copropriété à laquelle ils n'appartiennent pas. Le copropriétaire dépassant les 50% de voix à son assemblée générale n'est pas ramené à 50% comme le stipule la loi. Sans compter que la "gestion commune SOCOPAR" n'a aucune existence juridique reconnue.

5. Le dernier facteur est bien sûr la position dominante d'**AEW (SCI du Passage de l'Horloge / LEROY MERLIN)** et des parkings **INDIGO** au sein des copropriétés SOCOPAR.

Ensemble, ils détiennent plus de 50% des voix de deux assemblées générales SOCOPAR.

**Seul le nouveau syndic ORALIA SULLY GESTION pourra apporter aux copropriétaires les compléments nécessaires pour comprendre cette situation inexplicable et préjudiciable.**

*Notre méthode : un accompagnement de proximité sur la durée, un suivi de qualité et une expertise technique innovante.*

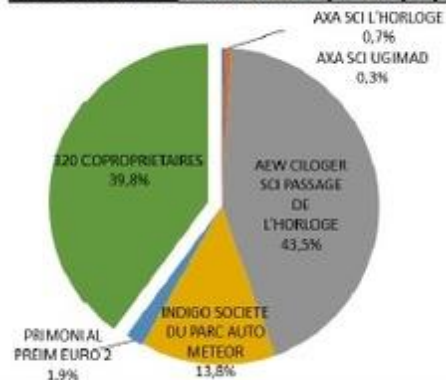
[EVORIEL](#) - Créateur de liens durables dans nos villes, propriétaire de la marque ORALIA

**4 immeubles ont déjà assigné l'ASL et demandent le remboursement de près de 1 000 000 € de dommages et intérêts.**

**A son tour, ORALIA SULLY GESTION s'expose - dès la première année de son activité dans le Quartier de l'Horloge - à un procès avec les copropriétaires lésés en raison l'absence d'application du règlement de copropriété des SOCOPAR 2, 3A et 3B.**



### SOCOPAR 2 - 426 lots détenus par 325 propriétaires



➤ Déséquilibre : 2 copropriétaires détiennent 57,3 % des voix.

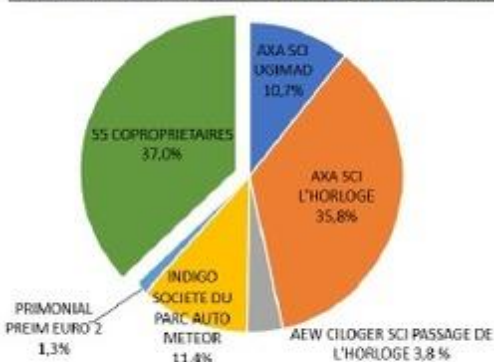
Société civile immobilière (SCI) Détenteur Lots Tantièmes

1. <u>PASSAGE DE L'HORLOGE</u>	AEW	68	4 347
2. <u>UGIMAD</u>	AXA	5	33
3. <u>DE L'HORLOGE</u>	AXA (?)	1	69
4. <u>PARC METEOR</u>	INDIGO	1	1 383
5. <u>EURO PREIM 2</u> <sup>(1)</sup>	PRIMONIAL	1	185

5 propriétaires institutionnels : 76 6 017 60,2 %  
320 propriétaires privés : 350 3 983 39,8 %

<sup>(1)</sup> PRIMONIAL a racheté l'immeuble de bureaux UGIMAD à AXA.

### SOCOPAR 3A - 231 lots détenus par 60 propriétaires



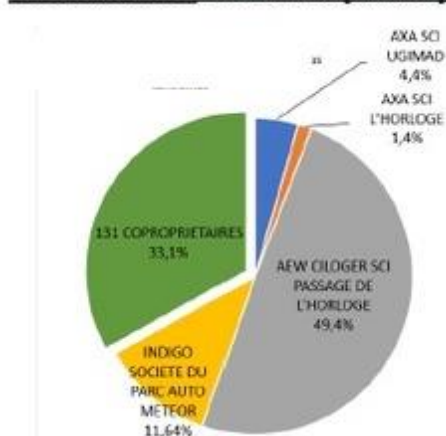
➤ Déséquilibre : 3 copropriétaires détiennent 57,9 % des voix.

Société civile immobilière (SCI) Détenteur Lots Tantièmes

1. <u>PASSAGE DE L'HORLOGE</u>	AEW	6	377
2. <u>UGIMAD</u>	AXA	90	1 069
3. <u>DE L'HORLOGE</u>	AXA (?)	35	3 580
4. <u>PARC METEOR</u>	INDIGO	1	1 142
5. <u>EURO PREIM 2</u>	PRIMONIAL	3	129

5 propriétaires institutionnels : 135 6 297 63,0 %  
55 propriétaires privés : 96 3 703 37,0 %

### SOCOPAR 3B - 278 lots détenus par 136 copropriétaires



➤ Déséquilibre : 2 copropriétaires détiennent 61,1 % des voix.

Société civile immobilière (SCI) Détenteur Lots Tantièmes

1. <u>PASSAGE DE L'HORLOGE</u>	AEW	63	4 944
2. <u>UGIMAD</u>	AXA	65	444
3. <u>DE L'HORLOGE</u>	AXA (?)	1	141
4. <u>PARC METEOR</u>	INDIGO	1	1 164
5. <u>EURO PREIM 2</u>	PRIMONIAL	0	0

5 propriétaires institutionnels : 130 6 693 66,9 %  
131 propriétaires privés : 148 3 307 33,1 %

Sources : Matrices cadastrales 2017. DGPF - Direction Générale des Finances Publiques.

Les copropriétés SOCOPAR réunissent plusieurs centaines d'habitants qui possèdent une cave, une place de parking et quelques fois un commerce. Majoritaire en nombre, ils sont dilués dans l'ensemble des assemblées générales où règnent en particulier AEW et INDIGO.

### Composition du conseil de gérance SOCOPAR (en lieu et place de trois conseils syndicaux)

AEW, MME RENARD\*

INDIGO, M. HENRY\*

SOFIDY, M. Darnand

MK2, M. GIBLIN

et

M. LE BRIS, Mme LE GUERN, M. MANSUY\*, M. PICHON\*, M. SIQUET

\* Membres du Conseil de gestion de l'ASL