

ANALYSE CRITIQUE DE L'AG DE L'ASLQH DU 31 MAI 2012

LA FIN D'UN MAUVAIS CONTE ?

Il était une fois un quartier paisible, sorti de terre 30 ans auparavant. Mais sous la coupe d'un gouvernement absurde, exerçant un pouvoir sans partage et levant un impôt dans la plus grande opacité. Sous le poids des habitudes, les règles même iniques semblaient inéluctables à ceux qui les subissaient. Pire, elles les rassuraient. Le temps et l'absence de remise en question semblaient leurs forger une légitimité.

Mais peu à peu les habitants prirent conscience des enjeux...

La prochaine **assemblée générale** sera l'occasion de vérifier la capacité, et la volonté, des copropriétaires, et de leurs syndicats de copropriété, de tirer les meilleurs bénéfices qu'offre une association syndicale libre: une organisation contractuelle avec ses **propres règles** et une très **grande liberté** pour son fonctionnement.

Le temps est venu d'attirer l'attention des responsables de copropriété sur quelques **incidents de séance** qui se sont produits lors de l'assemblée générale 2012 de l'ASLQH.

Les sept anomalies du 31 mai 2012:

1. Une **rente de gestion** pour Loiselet & Daigremont
2. **Transfert de charges** vers les habitants et les locataires
3. **Irrégularité** des décisions
4. **Méconnaissance** et **irrespect** des règles de gouvernance
5. **Rétention d'informations**
6. **Abus de pouvoir**
7. **Mention abusive**

Problème N°1 **RENTE DE GESTION ACQUISE** 6^{ème} décision. Honoraires du directeur

Le cabinet **Loiselet Père et Fils et F. Daigremont**, au bénéfice d'un transfert de pouvoirs du conseil de gestion (syndicat) de 1998, **valide annuellement ses propres honoraires** sans même présenter un contrat!

C'est justement le **rôle du conseil de gestion**, défini par l'AG de 1998, de veiller "*aux conditions dans lesquelles sont passés les contrats*". Pourtant c'est l'assemblée générale qui vote, année après année, la rémunération du directeur. Ethique ? Peut-être pas quand l'on sait que Loiselet & Daigremont, en tant que syndic de copropriété de la gestion commune des SOCOPAR (Sociétés, Commerces, Parkings), détient environ **55%** des droits de vote à l'assemblée générale de l'ASLQH... Le directeur semble intouchable.

RECOMMANDATIONS

- **L'assemblée générale doit refuser de se prononcer sur cette résolution et rappeler au conseil de gestion sa mission: définir le périmètre d'intervention précis du prestataire de service au moyen d'un contrat ad hoc de gestion.**

- **Le conseil de gestion doit, soit recadrer la délégation de pouvoir, soit la supprimer !**

Problème N°2

TRANSFERT DE CHARGES

7^{ème} et 8^{ème} décision

Budget prévisionnel, budget 2013

Il est **abusif** de refacturer la sécurité incendie aux immeubles. L'association valide des budgets sans que ces derniers aient été soumis préalablement aux copropriétaires. Ce n'est pas idéal mais rien d'illégal. Cependant le conseil de gestion n'a pas contesté, depuis 2010 (date des premiers courriers dans ce sens), les charges 'ERP' de la société de sécurité incendie UGP. Ces dernières apparaissent donc encore dans le budget 2013. Un contrat léonien est imposé par le jeu des majorités et de la double casquette de Loiselet & Daigremont.

*En droit, la **clause léonine** est une **clause** qui attribue à un co-contractant des droits disproportionnés par rapport à ses obligations. (Wikipedia)*

RECOMMANDATIONS

- **D'éventuels contrats justifiant les charges de sécurité doivent être mis à la disposition des syndicats de copropriété pour vérification.**
- **Le contrat de surveillance incendie (société UGP) doit être passé par la SOCOPAR et non par l'ASLQH qui n'en a aucune utilité! C'est le rôle du conseil de gestion de résilier ce contrat (délais 3 mois) et de ne pas affecter la sécurité incendie aux copropriétés non concernées.**
- **Le conseil de gestion doit prendre en compte dans l'affectation des charges les nombreuses confirmations de la Préfecture de Police (voir liste ci-dessous).**
- **Le conseil de gestion doit vérifier les fiches de poste des deux employés technico-administratifs ASL qui assument les missions de service aux habitants !**

NB. La Préfecture de Police, sur la base du permis de construire, a confirmé en 2007 et 2010 que les immeubles ABCDEFGH, y compris l'ancienne résidence service, n'ont **pas l'obligation de disposer d'un PC de sécurité**. L'arrêté du **permis de construire 34 355 du 12 septembre 1978**, soit la 2^{ème} tranche B, ne mentionne aucune obligation pour la présence d'un service de sécurité incendie 24h/24h concernant les immeubles d'habitation ABCDEFGH. Le poste de contrôle (PC) provient, semble-t-il, une proposition du promoteur COGEDIM. Loiselet & Daigremont a ensuite habilement organisé, en 1982, à la livraison, une "*rentabilisation*" d'une partie des frais de sécurité incendie par les immeubles d'habitation. Etrangement les immeubles de la 2^{ème} tranche (St-Martin, St-Lazare et Brantôme) ne participent pas dans la même mesure à ces charges.

Ce sujet n'est pas une surprise et le directeur Loiselet & Daigremont a pleinement connaissance des pièces suivantes :

1994.12.19	Alarmes – grille de répartition des points 'alarmes'
1998.07.17	17 juillet et 23 décembre 1998 Rapports d'audit ERP, 'SMOUTS'
2003.04.14	Note interne de l'ASLQH sur la sécurité incendie. ' <i>Rentabilisation</i> ' du PC.
2006.07.11	Audit ERP pour les commerces, 'CASSO'
2006.12.11	Refus par la Préfecture de Police (PP) du déclassement des commerces
2010.05.20	Confirmation Préfecture du déclassement ERP de la résidence service, bâtiment GH
2010.05.20	Confirmation Préfecture du non classement ERP des immeubles ABCDEFGH

Problème N°3 **IRREGULARITE DES DECISIONS** 10^{ème} décision
Désignation du conseil de gestion

1. NULLITE DU MANDAT du bâtiment GH, 3-5 rue Bernard de Clairvaux

Le syndic de copropriété du bâtiment GH, 3-5 Bernard de Clairvaux, ne s'est pas rendu à l'AG. C'est Mme Romefort, copropriétaire, qui a participé à l'assemblée grâce à un mandat de son syndic de copropriété. Selon l'ARC se mandat est nul. **L'AG serait donc contestable.**
Un conseil de gestion désigné par une assemblée irrégulière est un point faible pour l'association.

2. IRREGULARITE de la composition du conseil de gestion 2012-2015

Le conseil de gestion 2012-2015 est **non conforme** aux règles de l'association de l'ASLQH !

- Le quota de 1/3 de syndic de copropriété est dépassé avec 3 syndics de copropriété sur 7 membres désignés. L'unique membre, candidat à l'ordre du jour, n'est pas désigné.
- Les membres individuels de l'ASLQH, qui ont fait part de leurs candidatures en séance, assistent à l'assemblée sur la base d'un mandat **nul et sans valeur** de leur syndic de copropriété

CE QUE DIT LA LOI

*(...) Selon les **Statuts de l'A.S.L.** (art. 7 alinéa 2) constituant comme toute convention la "loi des parties" selon le principe énoncé à l'article 1134 du Code civil, **les copropriétaires ne peuvent être représentés aux assemblées générales des A.S.L. que par leur syndic** (de copropriété). (...) **La nullité d'un mandat de représentation du syndicat de copropriété par une autre personne que le syndic est d'autant plus manifeste, que d'après la jurisprudence constante de la Cour de Cassation le seul représentant légal du syndicat de copropriété est son syndic, quand bien même l'assemblée générale souveraine en aurait décidé autrement** (Cass 3^e civ. 27 septembre 2000, n° 98-22234).*

Source: Questions ASL - réponse ARC (n° 2), 1er septembre 2010 Christophe GRAND - Association des Responsables de Copropriété

NB. Le conseil de gestion 2009-2012 était déjà irrespectueux des règles de l'association :

- quota de syndics de copropriété de 1/3 dépassé (6 sur 7 membres)
- membres SOCOPAR non élus siégeant au conseil de gestion
- aucun membre individuel de l'ASLQH

Lire à ce sujet le billet du blog '**Sous administration judiciaire pour son trentième anniversaire ?**'

RECOMMANDATION

➤ **La désignation du conseil de gestion doit être à nouveau portée à l'ordre du jour de la prochaine AG afin de permettre une désignation démocratique et respectueuse des statuts propres à l'ASLQH**

Problème N°4

MÉCONNAISSANCE DES RÈGLES

10^{ème} décision
Audit des statuts

L'association valide un audit des statuts alors que les membres, et leurs syndics de copropriété, n'ont même pas en leur possession les modifications du cahier des règles d'usage et d'habitation du 14 février 1982 et du 2 février 1994.

Il en résulte que le conseil de gestion fonctionne en ignorant la base légale de la répartition des charges ! Sa responsabilité est pourtant engagée envers les 13 copropriétés et leurs mille copropriétaires.

RECOMMANDATION

➤ **Le conseil de gestion doit assumer les tâches de contrôle de la gestion de l'ASLQH et demander copie de la totalité des contrats de l'ASLQH (personnel ASLQH, entretien, maintenance, etc.), des règles d'usage et d'habitation, des PV d'AG, du tableau des droits de vote, des plans du Quartier (périmètres ASL et SOCOPAR)**

LISTE DES PIÈCES A METTRE A LA DISPOSITION DES MEMBRES DU CONSEIL DE GESTION

Pièces officielles

1. Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires de l'ASLQH de sa création à aujourd'hui : 1977 – 2013
2. Modification du cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH) du 14.02.1982
3. Modification du cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH) du 02.02.1994
4. Copie des plans, tous niveaux, en format pdf du Quartier de l'Horloge

Gestion ASLQH

5. Tableaux 2013 portant définition du nombre de voix des membres de l'AG de l'ASLQH
6. Les comptes de la répartition des charges ASLQH 2012 par immeuble/volume
7. Budget détaillé des charges prévues par immeuble/volume pour l'exercice 2013
8. Le «drap de bain 2012, synthèse des comptes ASLQH» / chiffre de la répartition du réel
9. Plan pluri annuel des travaux ASLQH réparti sur les 13 membres (en lieu et place du plan pluri annuel SOCOPAR ASL existant)
10. Contrat du personnel administratif et technique de MM. Calibre et Mousnier

Chauffage CPCU – Immeubles 3^{ème} tranche B, ABCDEFGH

11. Contrat P2 et P3, société DALKIA, contrat général ABCDEFGH, contrat sous-stations etc.
12. Autres contrats existants, Ing. Marlière, divers, etc.
13. Rapports annuels de Jacques Marlière Ingénierie, 1992 – 2012, sur le chauffage

Surveillance incendie

14. Contrat de la société de sécurité incendie 'UGP'
15. Contrat du personnel SSIAP ASLQH pour le PC de sécurité incendie
16. Audit ERP Casso, Smout, etc... Dernières correspondances avec la Préfecture de Police.

Problème N°5

RÉTENTION D'INFORMATION

13^{ème} décision

Fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Immeubles 3^{ème} tranche B

La mention, dans le procès-verbal de l'assemblée, du directeur Loiselet & Daigremont “(...) *la renégociation des contrats (...) se poursuit au fur et à mesure des dates d'échéances de fin contractuelle dans le respect des préavis de résiliation*” est tout simplement **fausse** comme nous l'avons déjà signalé avec M. Brunhes en 2009. **Avons-nous été trompés ?** Soit le directeur fait erreur, soit les bons contrats n'ont pas été transmis aux vérificateurs des comptes !

D'autre part les sept immeubles livrés en 1982, soit 9 rue Brantôme, 50 rue Rambuteau, 156, 160, 164, 168 rue St-Martin et 3-5 rue Bernard de Clairvaux ont voté contre “*le renouvellement des contrats dans les meilleures conditions techniques, financières et qualitatives, des contrats P1 et P2*”. On peut se poser la question de la raison d'un tel vote des syndics de copropriété puisque cette charge représente environ 60% des charges ! Comment être contre de *bonnes conditions techniques, financières et qualitatives*?

Malgré cette décision négative un audit sera pourtant à l'étude pour les seuls ABC.

RECOMMANDATION

- **Le conseil de gestion doit demander la copie des contrats en vigueur.**
(En particulier un contrat d'exploitation du 1^{er} janvier 2004 non transmis.)

- **Contrat d'exploitation avec garantie totale P2 et P3.** Sous-station de production de chauffage tout logement. Société **Paritherm**, rachetée par DALKIA.

*“Le présent contrat est conclu pour **une durée de 10 ans à compter du 1^{er} juin 1993**. Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction, d'année en année, sauf préavis adressé par l'une des parties, par lettre recommandée, trois mois avant l'expiration de la période contractuelle en cours.”*

- **Avenant N°1 Société DALKIA** Date d'effet 1^{er} janvier 2003

En complément au contrat de base ci-dessus: 2 économiseurs, retour général de la boucle d'eau chaude sanitaire.

- **Avenant N°1, DALKIA au contrat d'exploitation N°100042873 du 1^{er} janvier 2004.**

Nettoyage et détartrage de deux ballons.

Problème N°6

ABUS DE POUVOIR

13^{ème} décision

Fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Immeubles 3^{ème} tranche B

Le projet de résolution mentionne clairement que *“Seuls les immeubles ABCDEFGH sont concernés par le CPCU et sont habilités à voter sur cet objet.”*

Pourtant la copropriété SOCOPAR, 55%, par la voix de Loiselet & Daigremont, le bailleur institutionnel ERIGERE (HLM Renaissance), le propriétaire institutionnel UGIMAD (administration du Centre Pompidou) et les immeubles St-Martin et St-Lazare **ont voté** contre la résolution !

1. Les membres de l'assemblée générale, en particulier le **président, le scrutateur et le secrétaire de séance, ne respectent pas les règles** de l'association (tableaux des voix, règlement) : une partie des membres s'est exprimée pour des installations qui ne les concernent pas et pour lesquelles ils ne paient pas de charges!
2. Loiselet & Daigremont, directeur de l'association *juge et partie*, abuse de son pouvoir (+51% des droits de vote) **au mépris des droits des 266 familles** concernées par des charges de chauffage très lourde.

RECOMMANDATION

➤ **Cette résolution doit être remise l'ordre du jour de la prochaine AG de l'ASLQH par le conseil de gestion**

Problème N°7

MENTION ABUSIVE

Application de la loi du 10 juillet 1965 - article 42 - alinéa 2

Le procès-verbal mentionne en fin de document que *“Les actions qui ont pour objet de contester les décisions [...] être introduite par les copropriétaires opposants [...] dans un délai de **deux mois** [...]”*

Hors *“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.”* sources: droit-immo.com

Le délai de deux mois s'applique donc aux copropriétés et ne concernent pas les associations syndicales libres (ASL) comme celle du Quartier de l'Horloge.

EN CONSEQUENCE

➤ **Cette mention abusive doit être retirée des prochains PV d'AG**

En conclusion et compte tenu des anomalies constatées, pourrait-on espérer l'application de la merveilleuse formule de Montesquieu :

“Une chose n'est pas juste parce qu'elle est loi, mais elle doit être loi parce qu'elle est juste.”

Pièce jointe à télécharger : Procès verbal de l'assemblée générale de l'ASLQH du 31 mai 2012