

L'HISTOIRE DU HOLD UP DU QUARTIER DE L'HORLOGE

Le cabinet **Loiselet Père et Fils & F. Daigremont** s'assure, depuis **1984**, grâce à un regroupement de plusieurs copropriétés, et grâce à une **résolution** d'assemblée générale de **1998**, la **mainmise sur le conseil de gestion** et le **contrôle total** du **Quartier de l'Horloge**.

Voici comment : En 1982 l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH), se compose, à la livraison de l'ensemble immobilier, de 16 copropriétés distinctes. Aucune ne dépasse 20% des voix de l'ensemble. En 1984 Loiselet & Daigremont met en place un nouveau règlement de copropriété de gestion commune des SOCOPAR 2, 3A et 3B (sociétés, commerces et parkings). Les trois copropriétés sont réunies et forment un nouvel **ensemble majoritaire** détenant plus de 51% des voix de l'**assemblée générale**. L'association compte depuis 13 volumes, dont un seul détient la majorité absolue. Le syndic de copropriété L&D s'est donné les moyens de diriger seul l'association. Car en ASL nul besoin de consulter les copropriétaires!

- C'est le **rôle du syndicat** (futur conseil de gestion) de consentir une délégation. Pourtant c'est l'assemblée générale en **1982** qui sera chargée de déléguer l'ensemble des pouvoirs du syndicat à Loiselet & Daigremont. Ce dernier est d'ailleurs en possession de la majorité des voix de cette assemblée avec les copropriétés de sociétés, commerces et parkings, la SOCOPAR 2, la SOCOPAR 3A et la SOCOPAR 3B dont il est le syndic de copropriété de chacune. Il est précisé que la résolution peut être révoquée par le **syndicat** de 7 membres - une personne une voix - à la **majorité simple** des présents.
- Le 14 mai **1984** est créé le nouveau règlement de copropriété de **gestion commune** des SOCOPAR 2, 3A et 3 B. Pierre Loiselet signe le document avec la délégation de pouvoir de Jean-Pierre Loiselet. La réunion de trois copropriétés distinctes crée une copropriété dotée d'environ 55% des voix de l'ensemble immobilier ! **Depuis ce jour Loiselet & Daigremont a pu décider seul de la totalité des décisions concernant la gestion du Quartier de l'Horloge.**
- En **1998** l'assemblée générale valide le transfert des pouvoirs du syndicat au directeur Loiselet & Daigremont. Le 'syndicat' devient le 'conseil de gestion'. Etrangement la résolution ne peut être révoquée que par l'assemblée générale selon l'**art. 11.2**, normalement utilisée pour la création d'équipement nouveau (sic). *Art. 11.2, statut, CRUH "(les) décisions sont prises à la **majorité absolue** des voix appartenant à tous les membres de l'assemblée, sans exception, **même absents**."* Le directeur ou les membres du conseil de gestion pourront être révoqués par la majorité de l'assemblée générale, c'est-à-dire **uniquement** sur décision de la copropriété des SOCOPAR !

Depuis **seul** le représentant SOCOPAR, soit depuis 30 ans Loiselet & Daigremont, peut révoquer la délégation des pouvoirs du syndicat à... Loiselet & Daigremont!

Nous ne pourrons mettre fin à la mauvaise gestion de l'ASLQH, qui a pour conséquence des charges de copropriété inadaptées, tant pour les commerces que pour les habitations, qu'en retirant au directeur des pouvoirs dont il fait mauvais usage.

A QUEL ROLE POUR LE CONSEIL DE GESTION ?

Les **missions du syndicat**, l'organe exécutif de **gestion et d'administration**, sont décrites à l'art. 18, Pouvoirs et attribution du syndicat, Cahier des règles d'usage et d'habitation, (CRUH), annexe 2, statuts:

- **administrer, conserver et entretenir** tous les **biens** et éléments d'**équipement**
- **engager le personnel nécessaire** à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements, fixer les conditions de son emploi et les rémunérations
- assumer les **tâches administratives**, il conclut toute convention avec tous salariés ou prestataires de service, aux conditions qu'il juge opportunes
- faire effectuer tous **travaux d'entretien** courant ou nécessaires
- sur décision de l'assemblée générale (...) **création de biens communs** ou d'éléments d'équipement (...) **conclut tous marchés**, surveille l'exécution
- reçoit à titre gratuit (...) la propriété de tous biens communs et (...) oblige l'association
- à décharger la SEDAM (...) et renoncer à toute action contre la SEDAM (...)
- **ouvrir tous comptes en banque**, les faits fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds
- suivre le courrier de l'association
- appeler, auprès des propriétaires, les fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association [Ndlr. C'est-à-dire d'**appeler les charges**]
- conclure toutes **conventions avec toutes les administrations**, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, **contracte tous engagements**

Assemblée générale du 15 janvier 1982

L'assemblée générale a voté à l'article I:

*Le Syndicat de l'Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge, **délègue** au Directeur de l'Association Syndicale, le Cabinet Loiselet Père et Fils & F. Daigremont, **l'ensemble de ses pouvoirs**, tels qu'ils sont définis par l'article 18 des statuts,*

à l'exception des pouvoirs suivants:

- Convocation et ordre du jour des assemblées générales
- Arrêter le **tableau de voix** et **obligations** des propriétaires
- Arrêter le **budget des dépenses**
- Engager toute **action en justice**

Il est précisé que "**la délégation peut être à tout moment totalement ou partiellement, temporairement ou à titre définitif, rapportée par le Syndicat (...)**".

art. 17.1 Le Syndicat se réunit à l'endroit indiqué par le président, **toutes les fois que le syndicat le juge nécessaire**

art. 17.2 **Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité.** (...)

Assemblée générale du 2 juin 1998

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de mettre en œuvre le **transfert au directeur des pouvoirs dévolus par les statuts au syndicat**. Elle met en œuvre un '**conseil de gestion**' qui remplace le 'syndicat'.

Le conseil de gestion est chargé de :

- **contrôler et assister le directeur dans sa gestion**, notamment la comptabilité
- la **répartition des dépenses**
- les **conditions dans lesquelles** sont **passés les contrats**
- ainsi que l'**approbation du budget** prévisionnel dont il suit l'exécution.

B QUI EST AU CONSEIL DE GESTION ?

Le **conseil de gestion est ouvert aux copropriétaires** qui peuvent s'y faire élire. Par dérogation les syndics de copropriété y sont admis sous réserve de ne pas dépasser un tiers du conseil.

Gérer l'ASLQH c'est gérer **13 membres avec 17 employés**, un conseil de gestion de 9 membres et un mandat de directeur. Les nombreux copropriétaires sont invisibles puisqu'ils sont représentés par leur syndic de copropriété. En particulier pour les appels de charges et les assemblées générales.

Association Syndicale Libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH)		
Cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH) 1977, modifications 14.02.1982 et 02.02.1994		
MEMBRES ASLQH	1000 copropriétaires environ	
GOVERNANCE		
PRESIDENT		1 membre
CONSEIL DE GESTION	Exécutif	9 membres (propriétaires)
ASSEMBLEE GENERALE	Législatif	13 membres (copropriétés)
PRESTATAIRE DE SERVICE EN CHARGE DE LA GESTION		
1981-2013	Directeur	Loiselet & Daigremont
AG 1982 et 1998	Délégation et transfert des pouvoirs à L&D	
PERSONNEL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE 17 personnes		
Direct	2 employés administratifs	
	5 pompiers SIAAP/ERP	
Indirect	7 pompiers SIAAP/ERP	
	3 techniciens DALKIA	

Schéma de la gouvernance et de l'administration du Quartier de l'Horloge

www.wmaker.net/ASLQH/

C QUELQUES PISTES D'AMÉLIORATIONS

1 PRESTATION DE SERVICE – CE QUE L'ON ATTEND DU DIRECTEUR

1.1 Respect de la gouvernance et des statuts de l'association

➤ **MISE EN PLACE D'UN CONSEIL DE GESTION AUX POUVOIRS RÉELS**

- Améliorer la gestion en appliquant le règlement de l'ASLQH, le cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH), en particulier sur la gouvernance
- Promouvoir et chercher la **résolution des différends** par l'**usage de médiateurs**, notaires, avocats spécialisés en ASL et d'experts ad hoc, pour **conseiller le conseil de gestion**. Loiselet & Daigremont **n'a pas pour mission**, d'engager l'ASLQH dans des actions en justice et de **nouveaux procès**, inutiles et coûteux, payés par les membres
- Créer une base d'**archives commune** accessible, **diffuser et rendre accessible l'information**, sur simple demande écrite, aux membres individuels, **former les nouveaux** syndics de copropriété et les conseillers syndicaux

1.2 Reconnaissance du statut de membre de l'ASLQH à chaque copropriétaire, et de leurs droits

- Respect de l'**art. 13** permettant à chaque membre de proposer des projets de résolution à l'assemblée générale de l'ASLQH
- Accès libre aux **délibérations** du conseil de gestion (prévu par les statuts)
- Mettre fin à la **rétenction d'information** volontaire et permettre l'**accès** à toutes les **pièces de la gestion** à chaque **syndic de copropriété**

1.3 Application des règles d'éthique professionnelle des administrateurs de biens

- Reconnaissance de l'existence de **13 clients**, les 13 copropriétés (volumes) et non de 2 seulement, l'ASL et la SOCOPAR !
- **Gestion en bon père de famille** par la mise en concurrence des mandats des prestataires et des marchés des entreprises
- **Prestation de service au bénéfice des membres** de l'ASLQH et non de ses propres intérêts. Plus les charges sont élevées plus les honoraires de gestion sont élevés !

2 PROPRIETAIRES – VOICI COMMENT BAISSER LES CHARGES

2.1 Suppression de la **délégation des pouvoirs** du syndicat, de 1982, et du transfert de 1998 du conseil de gestion à Loiselet & Daigremont

- Mise en place d'un **contrat de prestation de service** pour la gestion de l'ASLQH
- **Exercice du pouvoir exécutif** en désignant **démocratiquement** le conseil de gestion

2.2 Vérification de l'**affectation des charges spécifiques** de la sécurité incendie des commerces > voir l'article : *L'ERP ? 6 millions partis en fumée !*

- Contestation d'une affectation inappropriée aux habitations imposées par le jeu des majorités
- Vérification de l'adéquation entre les besoins et les moyens mis en place
- Vérification des éventuelles demandes et besoins des copropriétés en 2013

2.3 Assumer la gestion commune et directe – hors ASL - des installations de chauffage ABCDEFGH et **renégociation des contrats** de 20 ans de maintenance et d'entretien des installations de chauffage CPCU

- Sortir la gestion des équipements communs du giron de Loiselet Daigremont
- Mise en concurrence des contrats de maintenance et d'entretien (P2 et P3), appels d'offres et modernisation des installations pour des économies de consommation
- Coordination avec les contrats individuels de maintenance du chauffage de chaque copropriété

3 COPROPRIETES – LES ACTIONS POUR UNE GESTION ETHIQUE

3.1 Encadrer les missions des **syndics de copropriété**, pour leurs actions au sein de l'ASLQH, par des contrats spécifiques

- Intégrer les missions du conseil de gestion et l'assemblée générale de l'ASLQH dans les contrats de base des syndicats de copropriété

3.2 Participer à la désignation des membres du conseil de gestion (anciennement appelé 'syndic') choisi parmi les membres individuels

- Vérifier la **régularité de la composition** du **conseil de gestion**

4 OBJECTIF – RETABLIR UNE GESTION ETHIQUE ET DEMOCRATIQUE !

La mise en place d'un **contrat de gestion et de prestation de service** détaillé permettra d'éviter les doublons dans les nombreuses tâches.

Nous payons deux employés ASLQH à plein temps, le service de sécurité incendie 24/24h, plusieurs contrats de maintenance DALKIA pour le chauffage et l'eau chaude, puis sur ces coûts des frais de gestion du directeur de l'ASLQH et encore 5 à 6.5% de frais lors de travaux...
Sans compter que nous payons aussi nos syndicats de copropriété.

La **suppression de la délégation des pouvoirs du syndicat de 1982 et le transfert de 1998** permettront de reprendre le contrôle:

- des contrats du personnel
- des contrats de prestation de service
- des marchés des entreprises
- des conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés

La **participation active au conseil de gestion**, d'un conseil de gestion **démocratiquement désigné**, permettra de faire baisser les charges très significativement.

5 COMMENT ? – LES ACTIONS A MENER

- 1. **Mise à l'ordre du jour du prochain conseil de gestion**, par l'un de ses membres, de la suppression immédiate de la délégation des pouvoirs au directeur et **mise en place d'un contrat de gestion et de prestation de service** pour l'ASLQH

Pour mémoire :

Art. 17.1, Statuts *'le syndicat (NDLR conseil de gestion) se réunit à l'endroit indiqué par le président toutes les fois que le syndicat le juge nécessaire'*

- 2. **Séparation des conseils de gérance SOCOPAR et de gestion ASLQH !**

La séparation des deux conseils est un atout pour la gestion de l'ensemble immobilier. Chacun des 7 membres ASLQH et des 12 membres SOCOPAR a la responsabilité d'exiger une tenue séparée des réunions.

Alexis Rivière – rédigé pour le blog www.wmaker.net/ASLQH/
Mise à jour le 10 avril 2013