

LETTRE OUVERTE AUX PROPRIETAIRES DE PARKINGS (et de caves) DU QUARTIER DE L'HORLOGE

VOUS RISQUEZ

- Une augmentation très importante des charges de votre (vos) parking(s)
- Que votre bien devienne très difficilement vendable ou à un prix très déprécié

POUR VOUS PROTEGER

Il est indispensable que vous utilisiez la force de VOTRE ABSENCE A L'AG qui paralysera un système favorisant les gros porteurs : être absent à la prochaine assemblée générale des copropriétaires de parkings (SOCOPAR) c'est mobiliser la force du tiers des voix qui bloque l'adoption du texte.

EXPLICATIONS

La SOCOPAR, qui rassemble les propriétaires de parkings, et les commerces du quartier de l'Horloge, ainsi que les dix immeubles d'habitation sont propriétaires de biens et services communs qui sont administrés par une association syndicale libre dénommée ASL QH.

Cette ASL est régie par des statuts qui n'ont pas été mis en conformité avec les nouvelles dispositions légales, ils doivent obligatoirement être mis en conformité.

Il vous est demandé de voter à l'AG de votre SOCOPAR pour l'approbation de nouveaux statuts ; mais **CES STATUTS SONT MAUVAIS ET NE DOIVENT SURTOUT PAS ETRE ADOPTES** car ils engendreraient plus de charges pour vous, il faut que vous votiez pas et que par votre absence vous mobilisiez la force des absents contre.

Si ce n'est pas fait ainsi, l'ASLQH qui risque d'être mise de toute façon sous administration judiciaire, accompagnera les statuts d'un TRANSFERT DE CHARGE SUR LES PARKINGS AVEC AUGMENTATION DE 30%, avec donc des conséquences financières désastreuses pour les petits propriétaires de parkings.

L'expérience montre que les propriétaires de parkings se sentent en général peu concernés par l'assemblée générale des SOCOPAR et y participent rarement voire pas du tout. Amplifier ce mouvement, ne venez pas pour protéger vos intérêts.

Comme les copropriétaires de parkings sont très importants en nombre, leur faible présence lors de l'assemblée du 6 juillet n'a pas permis à la majorité d'être atteinte et la résolution d'adoption des statuts a été refusée. Ce qui était très bien et qu'il faut reproduire.

SI VOUS VOULEZ ECHAPPER A CES RISQUES, IL EST ESSENTIEL QUE LES STATUTS NE SOIENT PAS ADOPTES ET POUR CELA VOTRE PLUS GRANDE FORCE C'EST DE NE PAS VENIR ET DE NE PAS DONNER DE POUVOIR.

Collectifs de MEMBRES de l'ASLQH

Samedi 9 Juillet 2016. Mise à jour le 8 octobre 2016.

En savoir plus :

Petits mais puissants – une minorité de blocage

Les petits propriétaires individuels de par leurs nombres disposent d'une minorité de blocage !

En effet, il faut la moitié des propriétaires représentant les 2/3 des voix (double majorité) pour prendre les décisions majeures (modification des statuts ou de la répartition des charges par exemple).

Ainsi, en l'absence de plusieurs centaines de propriétaires de parking aucune décision ne peut être prise. Car, sans les 50 % des propriétaires membres de l'ASL détenant les 2/3 des voix de l'assemblée délibérante la majorité ne peut être pas atteinte.

Ainsi mieux vaut s'abstenir !

Car, les propriétaires institutionnels ne sont que 3 ou 4 sur 521 lots SOCOPARS. Il faut donc 261 lots représentés pour atteindre le minimum de 260 votants pour pouvoir voter valablement.

En revanche les 3 ou 4 propriétaires institutionnels détiennent seuls plus de la moitié des voix et peuvent ainsi décider sur les affaires courantes (vote à majorité simple (soit sans minimum de votants). Le vote des SOCOPARS est ainsi déterminant pour le vote de l'ASL.

C'est pourquoi seule une gestion éthique des SOCOPARS, respectueuse des règlements en vigueur, permettra d'assainir l'ASL. Ainsi tous seront gagnants, gros porteurs et petits propriétaires.

STATU QUO

Les assemblées générales des 6 juillet et 30 septembre 2016 n'ont pas réunis les majorités nécessaires. La validation des nouveaux statuts et la nouvelle Grille "alarmes" N°5 ont donc été rejetés deux fois.

Ne faut-il pas un audit de l'ASL du Quartier de l'Horloge ?

Il est constant que depuis 1982 la répartition des charges par le cabinet Loiselet Daigremont Entreprises se fait sur des bases erronées, non approuvées à l'unanimité des membres de l'ASL et donc en violation des dispositions des statuts. Cette obstination à appliquer, en connaissance de cause, malgré les nombreuses demandes d'une partie du Conseil de gestion et le refus systématique des comptes par les copropriétés d'habitation, une répartition des tantièmes non conformes aux statuts est considéré par le Collectif d'habitants du Quartier de l'Horloge comme une carence du directeur.

Le Conseil de gestion, l'organe exécutif de l'association, demande depuis 2009 la prise en compte d'une gouvernance conforme aux statuts de l'association.

Les copropriétés demandent aussi la prise en compte de l'abandon de certains services (surveillance caméras, vide-ordeur, VMC, ascenseurs, etc.).

Or, Loiselet Daigremont, malgré ces nombreuses demandes, se refuse d'entraîner ces modifications et continue de les facturer.

Loiselet Daigremont défend l'usage et les habitudes contre une relecture précise des règlements qui définissent la répartition des charges. Or, le calcul des points pour la répartition des charges est erroné, l'affectation des factures comporte de graves erreurs, le travail est mal réparti et les voix permettant les votes sont mal calculées.

Avec pour conséquence un report de charges annuel qui se calcule en centaines de milliers d'euros !

Dans cette situation de blocage, aucun acteur n'a demandé la mise en place d'un audit ou la nomination d'un expert ad hoc. Le dernier audit de l'ARC, de 1996, était pourtant déjà édifiant.

Pouvons-nous compter sur l'éthique des propriétaires institutionnels majoritaires et la déontologie de l'Etat ?

A divers titres l'on retrouve plusieurs grands groupes bancaires et une assurance dans la gouvernance de l'association : le groupe BPCE – Natixis – AEW Europe, la BNP Paribas, la Société Générale ou encore l'assureur AXA.

L'Etat est locataire, avec l'administration du Centre Pompidou et la Ville de Paris gère une école maternelle, ainsi qu'une crèche et y entretient l'espace public.

Les enseignes Leroy Merlin, mk2, Parc INDIGO, Flunch, ont des magasins amiraux.

Il serait souhaitable que l'ASL mette en place un audit de la répartition des charges et désigne un expert-comptable indépendant.

Le Conseil de gestion, responsable du contrôle de Loiselet Daigremont Entreprises, pourrait aussi exiger que la conformité des comptes soit examinée annuellement. Car, si 250.000 euros sont déviés au sein de l'ASL vers les propriétaires de logements, ou de petits commerces, ce sont aussi 150.000 euros déviés des grands commerces vers les petits propriétaires au sein même des SOCOPARs (3 copropriétés de commerces et parkings)!

Avec des charges 2 à 3 fois la moyenne parisienne il est évident que la gestion du Quartier de l'Horloge peut être améliorée.

A bon entendeur.

BONUS

Faut-il un "quorum"?

« *Aucun quorum n'est exigé par la loi, c'est-à-dire un nombre minimum de participants.* » Guide pratique de la copropriété - ANCC.

La notion de quorum ne doit pas être confondue avec celle de majorité qui est la proportion minimum de voix favorables devant être rassemblées pour que le résultat d'un vote soit accepté. L'article 17 de la Loi sur la Copropriété précise que « *Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote.* » Il mentionne les copropriétaires qui se sont opposés à la décision, ainsi que les noms de ceux qui se sont abstenus et leurs nombres de voix.

Ni la loi sur la Copropriété ni les règles propres à l'ASL ne définissent de quorum. Ainsi, si la double majorité n'est pas atteinte lors du vote la décision est rejetée et le statu quo l'emporte.

Ainsi, les votants EN FAVEUR DU STATU QUO peuvent bloquer une décision en ne se présentant pas au vote : la délibération sera automatiquement invalide et le statu quo conservé!

Par ailleurs, pour la modification de la répartition des charges, les décisions exigent l'unanimité ! « *Il est essentiel de voter la décision à la bonne majorité, sous peine de la voir annuler par le juge !* » Institution National de la Consommation.