

Audit des comptes 2015

ASL QH et SOCOPARs

Préambule

Depuis 1982, la répartition des charges de fonctionnement de l'Association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH) par le Cabinet LOISELET PERE ET FILS & F. DAIGREMONT est calculée sur des bases erronées, non approuvées à l'unanimité des membres de l'ASL et donc en violation des dispositions des statuts.

Ni les demandes de corrections formulées lors des Conseils de gestion, ni les décisions de Justice, ni le refus systématique des comptes par les Copropriétés d'habitation ne sont pris en compte. Cette obstination à appliquer, en connaissance de cause, une répartition des tantièmes non conformes aux statuts est une carence de LOISELET DAIGREMONT ENTREPRISES en tant que Directeur de l'ASL.

La création - ou la modification - des critères d'une Grille de répartition des charges implique un vote de l'Assemblée générale pour changer les règlements (CRUH). En revanche, la correcte application des règlements existants et la *mise à jour* des tantièmes corrige naturellement, immédiatement et sans frais, les erreurs de gestion.

Le « DRAP DE BAIN » 2015, qui détermine la répartition des charges à chacune des copropriétés est un document de travail sans aucune valeur juridique.

Seule l'approbation des comptes par l'Assemblée générale fait foi.

INDEX

- A. Charges trop-perçues
- B. Observation sur les comptes
- C. **Justification des charges : le règlement CRUH**
- D. Avertissement
- E. Conclusions & recommandations

27/09/2016

Travail d'analyse du Collectif¹ des habitants du Quartier de l'Horloge.

¹Le collectif œuvre pour le respect des règles existantes, une meilleure gestion et la diffusion d'une information claire et transparente pour les commerces, les parkings et les habitants. Le travail d'analyse présenté ici se base sur les pièces mises à disposition et n'est pas exhaustif. Une marge d'erreur dans le modèle de calcul des charges est à prendre en considération.

A. CHARGES TROP-PERCUES

Le tableau ci-dessous présente la différence de charges entre la répartition proposée par le Directeur et une répartition issue des règlements. Il met en évidence un transfert de charges dû à un mauvais usage du CRUH.

M. ANCIAUX, Directeur général de LOISELET DAIGREMONT ENTREPRISES a refusé de transmettre le tableau EXCEL de la comptabilité analytique du « DRAP DE BAIN ». Nous n'avons donc pas pu vérifier la cohérence des formules qu'il a utilisées.

"DRAP DE BAIN" 2015 - CHARGES ASL					
N°	Copropropriété	Syndic	Trop-perçu	Répartition proposée par Loiselet	Répartition corrigée selon règlements
			A = B - C	B	C
1	7, 8 rue Bernard de Clairvaux	Immo France	10 008 €	20 068 €	10 060 €
2	184 rue Saint-Martin	Plisson - KMS	6 672 €	11 260 €	4 588 €
3	15 rue Grenier Saint-Lazare	Cabinet Balzac	6 672 €	13 030 €	6 358 €
4	9 rue Brantôme	Immo France	5 459 €	54 231 €	48 772 €
5	50 rue Rambuteau	Geralpha Gest.	8 540 €	100 841 €	92 302 €
6	156 rue Saint-Martin	Plisson - KMS	7 028 €	70 979 €	63 951 €
7	160 rue Saint-Martin	Cabinet Balzac	3 790 €	41 527 €	37 736 €
8	164 rue Saint-Martin	Immo France	3 822 €	38 137 €	34 316 €
9	168 rue Saint-Martin	Immo France	5 362 €	68 408 €	63 046 €
10	3, 5 rue Bernard de Clairvaux	Dauchez	15 669 €	163 393 €	147 724 €
11	HLM Erigère	Batigère	24 013 €	50 878 €	26 865 €
12	Bureaux, 4 rue Brantôme	Sefal Property	- 133 928 €	204 605 €	338 533 €
13/14/15	SOCOPAR 2, 3A, 3B	Loiselet	36 895 €	1 372 684 €	1 335 790 €
	TOTAL charges de l'ASLQH			2 210 041 €	2 210 041 €
					27/09/2016

(A) Charges trop-perçues : ces charges ne sont pas justifiées.

(B) Calcul des charges par Loiselet Daigremont.

(C) Calcul des charges corrigées en respectant les règlements (CRUH) et les décisions des AG.

Le PROJET de répartition des charges 2015 présente un trop-perçu de plus de 97.034 € en défaveur des habitants et locataires HLM. Les 3 SOCOPARS paient aussi 36.895 € de charge en trop (!).

D'autre part 133.928 € de charges ne sont pas appelées aux bureaux du CENTRE POMPIDOU.

Finalement au sein même des copropriétés de commerces SOCOPARS se sont 143.000 € de sécurité incendie qui ne sont pas appelées à LEROY MERLIN et qui sont reportées sur les petits commerces, les caves et les parkings.

Coût unitaire des points d'alarmes (tantième) par nature :

Coût unitaire du tantième ASL :	Selon LOISELET 1 tantième =	Selon le règlement (CRUH) 1 tantième =
Alarme de fonctionnement : Grille N°5	1 604 €	15 €
Alarme détection incendie : Grille N°6	29 €	2 479 €

Le glissement de 4 factures de sécurité incendie pour un total de 671.143 € de la Grille N°6 « incendie » à la Grille N°5 « fonctionnement » explique 90% du trop-perçu. Car le point de sécurité incendie est largement sous-estimé à seulement 29 € au lieu de 2479 €.

Les alarmes de sécurité incendie des immeubles d'habitation valent 1604 €. Elles apparaissent dans la Grille N°5. Les alarmes de sécurité incendie des commerces SOCOPARS valent 29 €. Elles apparaissent dans la Grille N°6.

La lecture du DRAP DE BAIN dans la partie SOCOPARS permet aussi de constater que LEROY MERLIN - 6000 m2 et 58 alarmes incendie - ne paiera que 1681 € au titre de la sécurité incendie.

B. OBSERVATIONS SUR LES COMPTES

1. Les comptes 2015 ne sont pas conformes aux règles existantes de répartition des charges.

- Il est demandé à l'Assemblée générale de valider, en 2016, une comptabilité différente des budgets votés en 2014 et des règles de répartitions existantes lors de la jouissance des services en 2015. Cela reviendra à changer rétroactivement la règle.
- 2014 : Vote du budget. 2015 : Jouissance des services. 2016 : Modification des règles de facturation!

2. Mauvaise affectation de la sécurité incendie du groupement de commerces et parkings ERP.

614 123	Contrat Surveillance	416.861 €
641 700	Employés de sécurité	134.276 €
642 102	Charges sociales	117.924 €
664 500	Autres charges salariales	2.082 €
	TOTAL	671.143 €

- La mauvaise affectation de **671.143 €** dans les alarmes de fonctionnement (Grille N°5) au lieu des alarmes incendies (Grilles N°6) a pour conséquences :

- **Un transfert de charges de près de 100.000 € vers les habitations non concernées. Or :**
« Il n'existe aucune exigence réglementaire pour les habitations du quartier de l'horloge de disposer d'un service de sécurité. A aucun moment il n'a été question de lier le poste de sécurité du 16 septembre 1977 à ces bâtiments. La présence (du poste de sécurité) ne peut en revanche être remise en question pour le groupement d'établissement (ERP) et les parcs de stationnement. » 21 décembre 2013 – Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris.

- 134.000 € ne sont pas appelés auprès du CENTRE POMPIDOU. Les coûts sont transférés vers les habitants et les petits commerces.
- 143.000 € ne sont pas appelés auprès de LEROY MERLIN. Ce qui conduit à une sur participation des petits commerces et des parkings.

Pour mémoire, DALKIA est le gestionnaire technique (Facility Manager) en charge de la gestion des alarmes et assure une permanence qualifiée sur site (9:00-17:00, du lundi au vendredi).

Les pompiers particuliers sont une obligation réglementaire de sécurité incendie pour le groupement de commerces ERP et les parkings. Les pompiers ont coûté 671.143 € en 2015 et trois d'entre eux ont été présents 24H/24.

3. Les règles de l'ASL ne sont pas appliquées.

Les corrections demandées, le 12 janvier 2016, par deux membres du Conseil de gestion à LOISELET DAIGREMONT, n'ont pas été entraînées :

- Le travail n'est pas réparti au temps passé à tel ou tel grille.
- Le calcul des points attribués à chaque point d'alarme n'est pas correct. Les tantièmes sont faux.
- Une quinzaine de factures de sécurité incendie est affectée aux alarmes de fonctionnement.
- La mise à jour du calcul des points attribués aux alarmes n'est pas faite annuellement comme le prévoient les règlements. Or, la mise à jour des sprinklers des SOCOPARs est mise à jour chaque année.

4. Article 999 - frais de gestion.

- La mauvaise répartition des charges a pour conséquence de gonfler la participation des immeubles d'habitation aux frais de gestion, soit les honoraires du Directeur et personnel technico-administratif de l'ASL.

C. JUSTIFICATION DES CHARGES : LE REGLEMENT CRUH

Cahiers des Règles d'Usage et d'Habitation :

« L'association peut gérer et entretenir des biens et éléments d'équipement, qui sans être sa propriété, sont communs à deux ou plusieurs propriétaires, **aux charges et conditions qu'elle déterminera d'accord avec lesdits propriétaires.** (Statuts. Article 3.3)

- L'article 29 (CRUH 2) énumère les biens communs ;
CRUH 2, art. 29-2-8 : « *le réseau et le pupitre central des alarmes de fonctionnement, le réseau et le pupitre central des détecteurs d'incendie ont le caractère de bien à usage commun. Par contre les points d'alarme et les têtes de détection d'incendie sont (...) la propriété du propriétaire du volume dans lequel elles sont situées (...)* ».
- L'article 32 (CRUH 2) définit le principe de jouissance des biens et équipements communs : « *les dépenses d'entretien et de personnel afférentes (...) sont assumées par les propriétaires* » ;
- L'article 33 (CRUH 2) définit les services communs : service de maintenance et d'entretien des biens et équipements communs ; service des alarmes et de la détection incendie ; « *en tant que de besoin, service de gardiennage des biens et éléments d'équipement communs* » ;
- L'article 35 (CRUH 2) énumère les charges : jouissance des biens (art. 29) ; services (art.33) ; nouveaux équipements ou nouveaux services ; frais de fonctionnement ;
- L'article 36 définit le principe de l'utilité. « *La répartition des charges se fait entre tous les propriétaires, en fonction de l'utilité des équipements et services pour chacun des propriétaires.* »
- L'article 37 (CRUH 2) fixe le mode de répartition des charges de fonctionnement et de sécurité incendie au prorata des « *points d'alarme* » ; « *mise à jour (...) annuellement* » ;
- L'article 38 (CRUH 2) fixe le mode de répartition du travail : l'article 38.1 établit les feuilles d'heures et le 38.2 répartit le solde au prorata de la participation aux charges générales;
- L'article 25.10 (CRUH 3B) fixe à 10 le nombre de points associés à chaque alarme individuelle ;

Et,

Décisions d'assemblées générales :

- L'assemblée générale du 19 juin 1980 attribue aux alarmes effraction des futurs bureaux du CENTRE POMPIDOU, placées sous la surveillance du synoptique de sécurité, 10 points par alarme ;
- L'assemblée générale du 17 décembre 1980 **mit fin au gardiennage spécifique complémentaire**, comme les maîtres-chiens, pour ne garder que les pompiers particuliers pour assurer la « *sécurité des biens et des personnes* ».

L'assemblée a ainsi pris position en réaction à l'arrêté du 25 juin 1980 sur les ERP (établissements recevant du public) qui fixe à 3 le nombre de pompiers particuliers (SSIAP) devant être présents pendant les heures d'ouverture des commerces. L'ASL n'a donc plus de gardiennage, au sens de l'art. 33 ci-dessus, depuis 1980. Soit deux ans avant la livraison des immeubles A, B, C, D, E, F et GH.

L'assemblée générale du 17 décembre 1980 a aussi défini le mode de calcul des points attribués aux caméras vidéo, **assimilées aux alarmes**, (10 points par immeuble + 1 point par tranche de 5 logements).

Les points associés aux caméras apparaissent donc dans la Grille N°5 « alarmes ». Elles sont sans aucun rapport avec la sécurité incendie car c'est une installation de confort.

D. AVERTISSEMENT

10 questions devant permettre d'éclairer les débats des AG de l'ASL et des SOCOPARS ont été adressées à Me Lebatteux, M. Anciaux et M. Giffard. Elles sont restées sans réponses à ce jour.

AVOCAT CONSEIL – ZURFLUH LEBATTEUX SIZAIRE & ASSOCIES

Me Lebatteux conseille l'ASL dans la *mise à jour* de ses statuts et sur l'affectation des charges.

Question N°1

La nouvelle grille N°5 proposée correspond-t-elle :

- au CRUH 2, article 37.4.1 c) - Alarmes de fonctionnement ?
- au CRUH 2, article 37.4.1 d) - Alarme de sécurité incendie ?

Question N°2

Les alarmes des habitations, présentes dans la nouvelle grille N°5, correspondent-elles aux alarmes de fonctionnement définies par le CRUH 2, art. 29-2-8 qui précise que les points d'alarmes (terminaux) sont « **privés** » ?

Question N°3

- Le calcul des points (tantièmes) se fait-il en fonction de **1 alarme = 10 points**.
- selon le CRUH 3B, article 25.10?

DIRECTEUR ASL QH - LOISELET & DAIGREMONT ENTREPRISES

L'administrateur de bien a le contrat de gestion de l'association depuis 35 ans. Il est responsable de la répartition des charges de fonctionnement et des services.

Question N°4

Quels sont les **articles de référence des CRUHs** pour la grille N°5 ?

Question N°5

Quel est le **mode de calcul des points (tantièmes)** affectés à chaque type d'alarme ?

Question N°6

Quels sont les **types d'alarmes** (selon le CRUH ou les AG) des bureaux et des commerces ?

Question N°7

Quel est le **coût unitaire** prévisionnel des points d'alarme incendie et de fonctionnement?

RESPONSABLE UNIQUE DE SECURITE (RUS) – SOCIETE GIFFARD

Le bureau d'étude a le mandat de coordonner le groupement d'établissements recevant du public (ERP). Son rôle est de renseigner l'association sur les contraintes réglementaires.

Pour chaque alarme prise individuellement des immeubles d'habitations :

Question N°8

Est-elle soumise à une **obligation réglementaire** de sécurité incendie (oui/non).

Question N°9

Existe-t-il une liaison effective avec un **SSI** (système de sécurité incendie) réglementaire (oui/non).

E. CONCLUSIONS & RECOMMANDATIONS

**L'assemblée générale de l'ASL ne peut ignorer ces propres règles lorsqu'elle valide ses comptes.
Or, les comptes présentés ne sont pas conformes, ils sont donc inutilisables.**

Chaque copropriété détient un nombre de voix en fonction de sa participation aux charges ASL. Ainsi comme les charges sont fausses, les votes sont contestables, car les décisions ne sont pas prises valablement.

- Une demande d'annulation des Assemblées générales des 5 dernières années a été faite au TGI le 6 juillet 2016.
- Dans ces conditions toutes modifications des Statuts et toutes propositions de répartition « *forfaitaire* » des charges n'est pas souhaitable.

En raison de la confusion dans la tenue des comptes et du mauvais usage des règlements un audit indépendant sur l'affectation des factures et le calcul des tantièmes est aujourd'hui indispensable.

- Une nouvelle proposition de répartition des charges cohérente avec les règlements existants de l'Association est à présenter pour la prochaine AG à tenir dans deux mois.
- L'ASL peut continuer à fonctionner en validant le même budget pour 2017. Car seule la répartition est remise en cause.
- Le niveau élevé des charges des commerces et des habitants est exceptionnel à Paris. Une réorganisation complète du fonctionnement des services et des équipements communs ainsi qu'une optimisation de la gestion de l'ASL est nécessaire.

Paris, le 27 septembre 2016

Collectif des Habitants du Quartier de l'Horloge – www.quartierhorloge.fr