

## 150 000 euros de charges non appelées auprès de LEROY MERLIN BEAUBOURG ?

Vendredi 2 Juillet 2017

**LEROY MERLIN a bénéficié, depuis son arrivée en 2002 dans le QUARTIER DE L'HORLOGE, d'une économie de charges d'un total dépassant 2 000 000 € au détriment des petits propriétaires de commerces, de parkings et de caves. Car, le syndic LOISELET & DAIGREMONT répartit ces charges auprès des autres copropriétaires !**

**En 2017, le magasin de bricolage fête ses 15 ans avec un chiffre d'affaire prévisionnel de près de 70 millions €. Or, ses charges de sécurité incendie ne lui coûteront que 1 835 €. Dimanche compris ! Ce qui est dérisoire, alors que la sécurité incendie est une obligation réglementaire pour l'ouverture au public.**

**Comment est-ce possible ?**



Leroy Merlin Beaubourg - Un succès commercial au coeur de Paris.

L'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH) assure un service de sécurité incendie qui coûte très cher : le budget dépasse 750 000 € avec une douzaine de pompiers particuliers.

La Préfecture de Police a confirmé dès décembre 2006 que c'est le classement ERP de LEROY MERLIN et le report des systèmes de sécurité incendie (SSI) du restaurant FLUNCH, du cinéma MK2 et du parking INDIGO qui imposent la présence des pompiers particuliers selon les règles de sécurité incendie particulières à ces établissements.

Or, en réalité les salaires des pompiers ne sont pas affectés aux alarmes de détection incendie mais au fonctionnement des installations techniques du Quartier de l'Horloge. Ainsi, LEROY MERLIN BEAUBOURG ne paie que 50 000 euros des 12 salaires des pompiers particuliers présent 24H/24. Cependant, si LEROY MERLIN devait payer seul 3 pompiers pendant les heures d'ouverture au public, ce service lui coûterait 300 000 euros par an. Mais, grâce à la mutualisation de la surveillance incendie des commerces et parkings au sein de l'ASL QH, le véritable coût sera de 150 000 euros.

La mauvaise application actuelle des règles de répartition des charges augmente celles des habitants et des propriétaires de parkings. Or, cela pose aussi des problèmes de sécurité du public car il est interdit de distraire les pompiers particuliers de leur mission principale : la détection incendie.

En savoir plus:

1. La loi ERP de 1980 est-elle respectée ?
2. Les contrats sont-ils en doublon ?
3. Les charges de « sécurité incendie » dans le Quartier de l'Horloge sont-elles correctement réparties ?
4. Quel rôle pour le conseil syndical ?

Nota :

LEROY MERLIN est locataire de la SCI DU PASSAGE DE L'HORLOGE, représentée au conseil de gestion de l'ASL par la SOGEPROM. Les murs appartiennent à l'**OPCI FONDIS**, gérée par **AEW CILOGER**, gestionnaire de portefeuille de la banque NATIXIS (Groupe BPCE) et de la Banque Postale.



Intervention des pompiers particuliers du Poste Central de surveillance de l'ASL pour une fuite dans le magasin Leroy Merlin le vendredi 23 janvier 2015.

## **1. LA LOI ERP DE 1980 EST-ELLE RESPECTEE ?**

Non, car LEROY MERLIN, tout comme FLUNCH, le MK2 ou encore INDIGO PARK ne disposent pas de personnel de sécurité incendie en propre. Or, le personnel de l'ASL est affecté à 100% aux tâches de gestion des « *alarmes de fonctionnement* » comme l'atteste la comptabilité tenue par le syndic de copropriété LOISELET & DAIGREMONT.

**Ainsi, les pompiers particuliers, soit le chef d'équipe et un agent de sécurité sont donc détournés de leur mission de surveillance incendie contractuelle.**

Pourtant, la loi impose que « *le chef d'équipe et un agent de sécurité au moins ne doivent pas être distraits de leurs missions spécifiques.* » Arrêté [ERP de 1980](#) (art. MS 46)

***Les chefs d'établissements (directeurs de magasins, restaurants ou parkings) imaginent bénéficier du service de surveillance de l'ASL mais ils ignorent certainement qu'ils ne le paient pas à sa juste valeur et que ce personnel qualifié pour la sécurité incendie obligatoire est en réalité affecté à des missions de maintenance.***

## **2. LES CONTRATS SONT-ILS EN DOUBLON ?**

Non, car en réalité la maintenance technique est déjà assurée par la société DALKIA.

Le contrat P2/P3 du 29 octobre 2003 de DALKIA France concerne « *La conduite, la surveillance (...) et la maintenance (...) des équipements (...) de l'ASL QH* » et en particulier « *le pupitre (...) du Synoptique et les alarmes* », « *les interphones de sécurité* », « *l'armoire de détection de carbone* », « *la centrale d'extinction automatique à eau* », « *le réseau des robinets d'incendie armés* », etc.

**« DALKIA France est tenue d'assurer une permanence qualifiée » soit du lundi au vendredi de 9:00 à 17:00.**

**Trois salariés de la société DALKIA travaillent sur le site de l'ASL du QUARTIER DE L'HORLOGE, le recours aux agents de sécurité n'est donc pas justifié pour la maintenance technique des alarmes de fonctionnement !**

En revanche le service de sécurité incendie, mis à disposition et organisé par l'ASL, est assuré par des pompiers particuliers dûment formés comme chef d'équipe ou agent de sécurité (SSIAP niveau 1 et 2).

Ce sont donc des missions différentes, dont l'affectation des coûts doit correspondre aux règlements de répartition des charges.



Pupitre du synoptique des alarmes de fonctionnement. La conduite, la surveillance et la maintenance de cet équipement est assurée par la société DALKIA.

### **3. LES CHARGES DE « SECURITE INCENDIE » DANS LE QUARTIER DE L'HORLOGE SONT-ELLES CORRECTEMENT REPARTIES ?**

**Non, car les charges de sécurité incendie coûtent 718 684 € alors que LEROY MERLIN BEAUBOURG n'a payé que 1 681 € en 2016. En réalité, 181 360 € de charges de sécurité incendie sont détournées vers l'ensemble des copropriétaires (et des locataires) de caves, de parkings et de petits commerces qui paient à la place de LEROY MERLIN, FLUNCH et MK2.**

L'ASL QH possède un poste central (PC) de sécurité et fournit un service de surveillance avec des pompiers particuliers. La Préfecture de Police a confirmé à LOISELET DAIGREMONT ENTREPRISES dans un courrier du 11 décembre 2006 que la loi ERP de 1980 impose « 3 agents de sécurité-incendie » « pendant la présence du public » ([art. MS 46](#)) à tout « établissement comportant plus de deux niveaux de vente et où l'effectif du public est supérieur à 4 000 personnes » ([art. M29§1](#)). C'est-à-dire à LEROY MERLIN en particulier.

Pourtant, en 2016, le syndic facture seulement 1 681,67 € (grille SOCOPARS N°43) de « charges détection incendie » à LEROY MERLIN ainsi que 24 053,62 € au titre des « charges alarmes spéciales » (grille SOCOPARS N°43, issue de la grille N°5 ASL pour 15 « alarmes de fonctionnement ») et finalement une quote-part dans les charges générales (grille SOCOPARS N°1). Soit un total d'environ 50 000 € (voir reproduction ci-dessous).

**Or, si le « PC Sécurité » d'un coût de 718 684 €, était correctement imputé comme charges « alarmes détection incendie », LEROY MERLIN, disposant de 58 alarmes sur 283, paierait 147 006 € au lieu de 1 681.67 € !**

Ainsi la différence de 145 324 € non payée par LEROY MERLIN, est donc injustement répartie à l'ensemble des copropriétaires.

Le même raisonnement permet d'estimer l'économie induite de FLUNCH à 40 179 € et celle du cinéma MK2 à 17 720 €.

#### **REFERENCES :**

**CRUH, art. 37-4-1 D** - Les charges relatives au réseau et au pupitre central des alarmes de détection incendie (...) sont réparties entre les divers propriétaires (...) au prorata du nombre de détecteurs d'incendie installés (...).

**CRUH, art. 37-4-1 C** - les charges relatives au réseau et au pupitre central des alarmes de fonctionnement (...) sont réparties entre les divers propriétaires (...) au prorata du nombre de points d'alarmes installés (...).

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice préc. Approuvé	Exercice clos Budget voté	Ex. clos réalisés à approuver	Budget prév. en cours voté	Budget prév. à voter
	2014	2015	2015	2016	2017
<b>Grille SOCOPARs</b>					
GRILLE 041 CH. ALARMES SPEC. LEROY MERLIN					
66 AUTRES CHARGES					
660 AUTRES CHARGES					
660200 Charges ASL	19.021,58	19.845,00	23.837,75	24.885,00	24.885,00
660201 Charges ASL (coût-part récupérable)	206,27		115,87		
Charges nettes grille 041 : CH. ALARMES SPEC. LEROY MERLIN	19.227,85	19.845,00	24.053,62	24.885,00	24.885,00
GRILLE 042 CH. RTA SPECIALES LEROY MERLIN					
66 AUTRES CHARGES					
660 AUTRES CHARGES					
660200 Charges ASL	1.708,90	1.788,00	1.984,91	2.051,00	2.051,00
Charges nettes grille 042 : CH. RTA SPECIALES LEROY MERLIN	1.708,90	1.788,00	1.984,91	2.051,00	2.051,00
GRILLE 043 CH. DET. INCENDIE LEROY MERLIN					
66 AUTRES CHARGES					
660 AUTRES CHARGES					
660200 Charges ASL	4.214,93	2.939,00	1.881,67	1.835,00	1.835,00
Charges nettes grille 043 : CH. DET. INCENDIE LEROY MERLIN	4.214,93	2.939,00	1.881,67	1.835,00	1.835,00
GRILLE 114 MONTÉ CHARGES 3 JAN 01/2011					

Extrait de la comptabilité de la copropriété SOCOPAR par le syndic de copropriété LOISELET & DAIGREMONT.

#### 4. Quel rôle pour le conseil syndical ?

Le "**CONSEIL SYNDICAL**" DE LA GESTION COMMUNE DES SOCOPAR 2, 3A, 3B (2015-2018), appelé "conseil de gérance" a la responsabilité de contrôler les comptes et l'action du syndic. Il doit se réunir au moins deux fois par an et établit l'ordre du jour de l'assemblée générale avec le syndic de copropriété.

Il est composé de

#### 4 représentants institutionnels :

1. **SCI du Passage de l'Horloge, représentée par AEW CILOGER (LEROY MERLIN). \***
2. SCI de l'Horloge, représentée par BNP PARIBAS REPM.
3. SCI du Parc Météor, représentée par M. FERERRO, INDIGO PARK. \*
4. SCI UGIMAD, représentée par BNP PARIBAS REPM, Mme MATHE.

#### 10 copropriétaires individuels :

5. Roland PICHON \*
6. Daniel BOUVIER
7. Jacqueline LE GUERN
10. Serge SIQUET
11. Hubert LEVY-LAMBERT
12. Virginie ROMEFORT \*
13. Didier MANSUY \*
14. Bernard LE BRIS \*

\* Membres du conseil de gestion de l'ASL QH.

## Cet article vous a plu ?

> Trouvez l'ensemble de l'analyse "ERP" et lisez L'ERP du Quartier de l'Horloge? C'est 7 millions € partis en fumée!

> Pour mieux connaître le propriétaire des murs de Leroy Merlin Beaubourg lisez La SCI du Passage de l'Horloge est-elle un investissement responsable?

## BONUS

En 2016 le cabinet LOISELET DAIGREMONT ENTREPRISE a déclaré un total de 113.407.69 € !

*"Au titre de l'exercice 2016, les charges de sécurité incendie se sont élevées à un total de 768.207,15 € et sont à répartir selon la nouvelle grille 55 (ex-grille 5 modifiée par les assemblées de décembre 2016) comme suit :*

- Quote-part ASL :	223.296,66 €	(29,07 %)
- Quote-part SOCOPAR :	544.910,49 €	(70,93 %)
TOTAL :	768.207,15 €	

*En outre, les charges de sécurité incendie qui ont été supportées par le seul propriétaire SCI DU PASSAGE DE L'HORLOGE se sont élevées à un total de 113.407,69 €, soit environ 21 % des charges de sécurité incendie des SOCOPAR."*

La déclaration de M. Olivier Anciaux soulève quelques questions:

- **Comment sont calculées les charges des 26 lots occupés par Leroy Merlin ?**
- **Que penser de l'absence de tête de détection incendie de Leroy Merlin dans la nouvelle grille 55 ?**
- **Combien de têtes de détection incendie équipent les locaux de Leroy Merlin? 58 comme le prétend Loiselet Daigremont depuis 2003 ?**
- **Quel a été l'impact de l'agrandissement de Leroy Merlin qui est passé d'une capacité d'accueil du public de 2650 personnes en 2003 à 3737 personnes en 2017 ?**