

L'analyse des dysfonctionnements

Vendredi 11 Mars 2011



Comment un ensemble immobilier récent, construit avec soin - ayant mis en commun chauffage urbain (CPCU) et production d'eau chaude, pour sept de ses immeubles - peut-il avoir des charges de copropriété qui dépassent en 2009 le DOUBLE DE LA MOYENNE PARISIENNE ?

En 2009 le bâtiment B a payé 45% de charges de chauffage et eau chaude, dont près de la moitié en frais de maintenance. 20% de frais de sécurité incendie ('alarmes'), 10 % de frais de gestion ASL et syndic de copropriété, et 25% de divers.

66% des charges sont gérées par l'ASL, seul un tiers est contrôlé par les syndicats de copropriété.

Pour quelles raisons les charges sont-elles si lourdes pour les habitants ?

L'absence d'une vision commune et les divisions internes empêchent les copropriétés de poser les bonnes questions sur le bien-fondé des charges.

L'ASL est un véhicule juridique léger. Elle fonctionne selon le droit des parties, c'est-à-dire selon ses statuts, et non selon le régime de la copropriété de la loi du 10 juillet 1965. Face à la gestion trentenaire, d'une main de fer dans un gant de velours, du cabinet en charge de l'ASL, les souhaits de réformes démocratiques ont peu de prise. L'accès aux informations est très difficile, **les réponses sont partielles ou partisans**. Les **règles élémentaires de gestion et de concertation ne sont pas**, comme nous le verrons plus loin, **appliquées**.

Comment améliorer et faire évoluer cette situation ?

L'**assemblée générale**, l'organe législatif de l'ASL, se réunit une fois par année. Les syndicats de copropriétés y représentent les membres de l'ASL en copropriété. L'organe exécutif, anciennement le syndicat, est composé de 9 membres choisis parmi les membres de l'ASL, avec un maximum, par dérogation, de un tiers de syndicats de copropriété. Il est aujourd'hui appelé **conseil de gestion**. Il se réunit quatre à cinq fois dans l'année sous la houlette de son directeur et l'autorité de son président.

A. L'assemblée générale

Les copropriétaires des 13 immeubles d'habitations et de bureaux ne sont-ils pas relégués au rang de simples spectateurs, depuis la 1ère assemblée en 1980? La banque **NATIXIS** du groupe BPCE, est le plus gros porteur, elle détient la majorité des voix de l'un des quinze volumes: la copropriété SOCOPARs. Elle possède ainsi indirectement la majorité, avec 52% des voix, de l'ASL.

Un propriétaire institutionnel décide donc, seul, légalement et dans son **intérêt strictement financier**, des choix de l'ensemble immobilier.

Le système de décision est verrouillé en faveur de l'activité commerciale.

L'assemblée générale de l'ASLQH se déroule en juin, le lendemain de l'assemblée générale de la SOCOPAR.

Les deux assemblées sont organisées par le même cabinet, LOISELET & DAIGREMONT.

Les copropriétés de bureaux et d'HLM, appartenant à des propriétaires uniques, peuvent pleinement y participer. En revanche, les copropriétaires des 470 appartements des dix immeubles d'habitation ne participent **jamais aux prises de décision**. Les statuts prévoient que les syndicats de copropriété représentent les membres des volumes divis. Mais les objets de l'assemblée n'étant communiqués que dans les **délais légaux minimaux**, les assemblées générales des syndicats de copropriétaires des immeubles ne permettent pas de solliciter l'avis de chaque membre de l'association. Le budget de l'année à venir, les comptes de l'exercice précédent, remis peu avant la tenue de l'assemblée, et les gros travaux sont débattus **sans l'avis des petits porteurs**.

Leur syndic de copropriété, qui doit organiser la validation des comptes de la copropriété dans les six premiers mois de l'année, n'a ainsi **pas de mandat spécial** pour valablement les représenter. Les copropriétaires sont donc **privés de leurs droits réels**.

Les syndicats assurent ensuite la collecte des charges de l'ASL pour le compte du gestionnaire de l'ASL QH. Or, *La jurisprudence précise que lorsque les copropriétaires sont membres de plein droit d'une association syndicale libre, la demande de paiement des charges formulée par l'association doit être dirigée directement contre ces copropriétaires pris individuellement. Formulée contre le syndicat des copropriétaires, elle est irrecevable, même si celui-ci représente les membres de l'association à l'assemblée générale.*

Réponse de Mme la ministre du logement publiée dans le JO du Sénat le 29 mai 2008 - page 1065.

B. Le conseil de gestion, anciennement appelé syndicat

Les syndicats de copropriété ne sont pas formés pour assumer les tâches de contrôle du directeur dans sa mission de gestion de l'ASL et de la répartition des charges. Ils ne connaissent pas les statuts ni les missions qui leur sont confiées par l'assemblée générale. Bien que nommés par le législatif, ils ne participent guère aux réunions du conseil de gestion.

Les copropriétaires, de leur côté, font confiance à leurs prestataires de service et ainsi **aucun membre ASL individuel ne siège au conseil de gestion**. Peut-être aussi qu'aucun n'a réussi à être élu? La composition même du

conseil actuel suscite des interrogations sur la légitimité de certains membres (5 syndics de copropriétés alors qu'un maximum de trois est prévu par les statuts).

Le conseil de gestion siège en même temps que le conseil syndical des SOCOPARs. Il se trouve que son syndic de copropriété est le même cabinet à qui l'ASL a délégué ses pouvoirs de directeur. Il est ainsi impossible de contrôler le travail du directeur, en particulier la composition et la ventilation des charges. C'est le rôle du conseil de gestion de mandater un directeur et non de l'assemblée, dominée par ce même directeur, de voter annuellement ses propres honoraires.

Le conseil n'a pas publié de compte rendu de réunion en 2010. Pourquoi?

Les décisions ne sont pas prises par les bons acteurs mais par les membres du conseil syndical SOCOPAR. L'équilibre que pourrait apporter le conseil de gestion, organe exécutif de l'ASL, dans lequel les décisions sont prises selon la règle d'une voix par tête est ainsi balayé.

Cahiers des charges et appels d'offre sont élaborés par un directeur qui n'est pas indépendant et un conseil absent ou captif.

Le Directeur, en poste depuis 30 ans, est juge et partie.

Tic Tac / Contact : q2h@free.fr