

Association des Copropriétaires des Chesaux-Dessus
Route des Chesaux-Dessus E5
CH-1264 Saint-Cergue
e-mail : ACCDChesaux1264@gmail.com

Compte rendu de la 43^{ème} Assemblée générale ordinaire de l'ACCD du SAMEDI 11 mars 2023 à 17h30

Point 1 Contrôle des présences et des scrutateurs :

Pendant que Jean-Paul Muller (Président en fonction) aborde les points 2 et 3, le secrétaire a procédé au décompte de la liste des présences et le contrôle du quorum. Pour que le quorum soit atteint, il faut 25% des 74 membres présents ou représentés, il faut donc 19 personnes présentes ou représentées. Avec les 25 personnes présentes ou représentées, l'assemblée peut délibérer valablement et cela sans tenir compte des procurations détenues par l'ACCD.

Point 2 Bienvenue et approbation de l'ordre du jour et élection de deux scrutateurs :

Jean-Paul Muller souhaite la bienvenue et estime qu'au vu de la configuration de l'Assemblée qu'il n'est pas nécessaire d'élire de scrutateur.

Point 3 Lecture si souhaité du P.V. de l'assemblée précédente joint à la convocation:

Jean-Paul Muller lit et commente le PV de l'assemblée précédente, ces explications ne suscitant pas de questions, le président en fonction passe ensuite à l'approbation du PV, il est accepté à l'unanimité !

Point 4 - Rapports du président, du trésorier et des vérificateurs des comptes :

Jean-Michel Gremaud, trésorier explique qu'il y a six départs de membres de l'A.C.C.D en 2022

En 2022 58 membres ont versé leurs cotisations sur les 74 membres que compte l'association, il s'attend à encore recevoir des paiements de cotisations, car certains membres ont l'habitude de payer leurs cotisations tous les deux ans !

Il présente ensuite le bilan de l'exercice 2022 : la fortune actuelle de l'A.C.C.D (31.12.2022) est de 21'127.-, les mouvements de 2022 se résument ainsi 1143.- de rentrées et 827.- de dépenses ce qui laisse un «boni» de 316.- pour l'exercice.

Le trésorier explique que les comptes ont été vérifiés par Monsieur Dragonetti vérificateur et Madame Bender vérificatrice suppléante, il y avait un deuxième vérificateur nommé en la personne de Monsieur Blaise Rossellat, mais ce dernier n'ayant jamais donné de nouvelles ni cette année ni l'année passée, il estime qu'il ne faut plus vouloir compter sur lui comme vérificateur à l'avenir.

Jean-Michel Gremaud passe ensuite la parole à Madame Bender pour la lecture du rapport des vérificateurs. Les vérificateurs ont ainsi confirmé qu'ils ont pu constater l'exactitude des chiffres et la bonne tenue des comptes, Mme Bender remerciant M.Gremaud au passage.

Point 5 - Discussion et approbation de ces rapports de décharge aux vérificateurs et au comité :

Les rapports ne suscitant pas de question de la part de l'assemblée, Jean-Paul Muller passe au vote, les rapports sont acceptés à l'unanimité sans abstention. Après votations, il est donné décharge au trésorier et aux vérificateurs des comptes

Point 6 - Election du comité de la A.C.C.D :

En 2022 le comité était représenté par Jean-Paul Muller(C) Président, Jean-Michel Gremaud (A) Trésorier, Nicolas Zufferey (F) secrétaire, Serge Ducevic (A et F), Julien Dufour (B C D E F G), Gergey Pasztor (D), Marc Dancet (G), Roland Polier (G). En cours d'exercice Nicolas Zufferey a souhaité être déchargé de la fonction de secrétaire tout en restant au comité, pour cette raison Roland Polier a repris la fonction de secrétaire en début 2023 pour la préparation de l'AGO. Serge Ducevic ayant présenté sa démission et Madame Yaëlle Welhauser (B), s'est déclaré être intéressé à rejoindre le comité. Pour Jean-Paul Muller il est plus que jamais nécessaire que le comité soit uni et fort afin de présenter des idées qui soient défendables auprès de l'administrateur.

Point 7- Election du président :

Jean-Paul Muller, ayant annoncé qu'il souhaitait ne pas se représenter au poste de président et en l'absence d'un autre membre du comité intéressé, il propose que la présidence soit reprise par Julien Dufour, ce dernier, regrettant qu'il n'y ait pas d'autre candidat, accepte néanmoins de reprendre la présidence.

Jean-Paul Muller propose à l'assemblée de faire une élection en bloc, en l'absence d'avis contraire et à l'unanimité moins

une abstention (lot 164), le résultat de la votation est le suivant : le comité 2023 sera composé de Julien Dufour (B C D E F G) Président, Jean-Michel Gremaud (A) Trésorier, Roland Polier (G) secrétaire, Yaëlle Welhauser (B), Jean-Paul Muller (C), Nicolas Zufferey (F), Gergey Pasztor (D), Marc Dancet (G).

Jean-Paul Muller estime qu'avec Julien Dufour, les copropriétaires membres de l'A.C.C.D seront bien défendus.

Point 8 - Election de deux vérificateurs des comptes et d'un suppléant :

Monsieur Gergey Pasztor se propose pour poste de vérificateur suppléant à repourvoir, les deux vérificateurs en fonction M. Philippe Dragonetti et Mme Dounia Bender qui n'est pas copropriétaire, mais représente Corail Immobilier (lot 164), referont le contrôle pour un deuxième exercice. Après votation, ces trois personnes sont nommées à l'unanimité, sans abstention.

Mme Bender souhaite revenir sur la participation de M. Blaise Rossellat, qui selon elle joue selon ses propres intérêts qui ne correspondent pas forcément à ceux défendus par l'A.C.C.D, le président élu, explique que le comité statuera sur cette question à la prochaine réunion et appliquera la clause qui fait que si au bout de deux ou trois ans les membres qui ne paient pas leurs cotisations, sont informés qu'ils sont considérés comme démissionnaires de l'association, libre à eux de payer les cotisations s'ils souhaitent réintégrer l'Association.

Point 9 - Propositions diverses pour l'AGO de la PPE : (qui est selon dernières informations de Burnier & Cie ne se tiendra plus au mois d'avril 2023, mais au mois de juin 2023)

Pour Julien Dufour, il est difficile en l'état des informations à disposition du comité, de statuer sur cette question, car Burnier & Cie a repoussé la date deux jours avant la réunion du 9 mars prévue pour la préparation de l'AGO en raison du fait que la tenue de l'AGO a été déplacée de fin avril 2023 à mi-juin 2023, il sera peut-être nécessaire d'envoyer une circulaire pour que les membres de l'association qui ne pourraient pas participer à l'AGO au mois de juin puissent quand même exprimer leur avis.

Il s'ensuit un débat sur les relations entre le comité «de contrôle» de la PPE, l'administrateur et certains copropriétaires, soit en résumé:

Sur l'insistance de Jean-Paul Muller, à fin novembre 2023 Burnier & Cie a enfin organisé une première séance de comité, ils ont alors fait une présentation assez générale de leurs différentes préoccupations (cf. 1^{er} PV publié par Burnier & Cie), un deuxième comité a eu lieu à la fin février 2023 (Cf. PV envoyé la veille en courrier A). Plusieurs participants à ses comités présents ont expliqué qu'ils ne retrouvaient pas les discussions qui ont eu lieu lors de ces réunions dans les PV's publiés par Burnier & Cie, ils regrettent que leurs avis ne soient pas ou peu pris en compte, de ne pas être informés à l'avance de sujets qui seront abordés. Ils s'attendent à recevoir au moins lors de la séance de comité un document avec les chiffres qui sont donnés, qui ne sont d'ailleurs pas repris dans le PV qui est envoyé. Il est à craindre que Burnier & Cie ne profite de l'effet de surprise pour présenter les chiffres à l'AGO de la PPE sans que les copropriétaires aient la possibilité de statuer avant, de cette manière il sera impossible à un copropriétaire de donner des consignes de vote à son représentant. On a l'impression que chez Burnier & Cie, les PV des comités ou des AGO sont rédigés à l'avance ! Par exemple si les participants demandent de reformuler une question mise au vote, on retrouve la formulation initiale dans le PV. Il est demandé quelles options sont envisagés pour améliorer la situation, pour Julien Dufour, il est déjà possible de s'appuyer sur le RAU qui décrit un certain nombre de points qu'il faut compléter en y apportant des précisions lors des AGO à venir. Il précise que suite à différents échanges de courriers électroniques entre le comité et les administrateurs au sujet de cette problématique, il est prévu ces prochains jours une réunion avec Burnier & Cie pour mieux cadrer le déroulement des séances de comité. Burnier & Cie a d'ores et déjà accepté d'enregistrer les séances de comité, (Ndlr il sera peut être nécessaire que soit désigné un rédacteur de PV pour ses comités !?)

Pour Roland Polier, il faut aussi que le comité ne mette pas trop de pression sur les gros travaux à venir, car avec la hausse de prix des matériaux ces deux dernières années, il sera difficile pour n'importe quel bureau d'architecte ou entrepreneur de donner des prix qui pourront être tenus par la suite, il y a un fort risque que les prix qui seraient présentés pour ces travaux de toitures ne permettant de les commencer avant longtemps, pour lui, il faut d'abord essayer de régler les autres divergences avec Burnier & Cie par exemple la communication avec les copropriétaires qui subissent des sinistres et qui peinent à avoir des informations. Faire une votation en AGO au sujet des toitures, cette année serait une erreur. Il vaudrait mieux aborder cette votation à l'AGO 2024 pour un début des travaux, au printemps 2025 pour qu'un bureau d'études puisse travailler sereinement sur un sujet qui est très complexe. Un participant estime que pour les résidents des attiques en tout cas du (B) il y a urgence car en plus d'infiltrations d'eaux ponctuelles qui surviennent régulièrement, ils ressentent des courants d'air et il pense que les résidents des appartements situés en dessous pourraient aussi bénéficier des améliorations.

Pour une participante, il faudrait faire un audit pour pouvoir fixer les priorités, Jean-Paul Muller précise que la société ALPIQ avait déjà fait sommairement un audit, en 2016 (ndlr le prix de cette étude sommaire s'est monté à environ 50'000.- CECB inclut) et que le prix pour approfondir la question avoisinait les 400'000.-. Pour Roland Polier, avec l'âge des bâtiments (presque 50 ans), il y a immanquablement des travaux de réfection à faire sur les étanchéités et les enveloppes des bâtiments, il rappelle que les acomptes exceptionnels pour lesquels les copropriétaires cotisent depuis

2007, ont été prévus pour la rénovation des balcons et des toitures, pour lui ces fonds ne peuvent pas simplement être attribués à d'autres travaux. Une participante estime que le travail de base de gérant est lacunaire chez Burnier & Cie, elle donne l'exemple suivant : la régie avait envoyé une circulaire annonçant qu'ils allaient procéder à l'enlèvement des pneus stockés sauvagement au fond du garage central au mois d'octobre 2022, et les pneus sont toujours là ! Constat est fait qu'il y a un manque de réactivité et d'information concernant l'entretien courant et le traitement des sinistres ! L'impression générale est que les choses stagnent en matière de déclenchement et de suivi des travaux nécessaires ! Certains copropriétaires ou résidents ont finalement fait les réparations eux mêmes (*Cf porte du garage du bâtiment A, problème d'infiltration dans une attique, trous laissé dans la sous-face d'un balcon*). Il est demandé aux personnes qui eu des sinistres chez eux ou qui auraient constaté des lacunes dans l'entretien courant, de bien vouloir transmettre les cas résolus ou non avec un bref descriptif sur le courrier électronique de l'Association (ACCDChesaux1264@gmail.com) afin de pouvoir interpellé la régie avec des cas concrets. On s'interroge aussi sur les entreprises qui sont choisies par la régie et leurs critères sur les appels d'offres qui manquent de transparence (*Cf, mandat confié à un ingénieur et un bureau d'architecte, pour les travaux de rénovation des toitures*), dans les cas d'une certaine importance, il est souhaitable d'avoir plusieurs devis mais au moins deux et dans le cas des toitures qu'il y ait de vrais appels d'offres ce qui ne semble pas être le cas pour le moment.

Un participant fait remarquer qu'il estime que les concierges ne font pas bien leur travail et, de ce fait, il se demande s'ils ne sont pas payés pour faire acte de présence, selon lui ils manquent cruellement d'esprit d'initiative ; il y a d'autres résidents qui sont de cet avis, mais il déplore qu'ils n'osent pas se plaindre. Une participante fait remarquer que Madame travaille qu'à 50 %. (*Ndlr Madame Botelho est engagée à 60 % c'est-à-dire 50 % pour faire les nettoyages des entrées et 10 % pour s'occuper des cartes de lessive et traiter les éventuelles demandes au bureau. Son horaire de travail est de 7 h 30 à midi*). Une participante signale qu'elle a écrite à la régie, elle leur a signalé de nombreuses incohérences et manquements à l'entretien et que, malheureusement elle n'a pas eu de réponses; elle avait de son côté interpellé les concierges à ce sujet et ils lui ont expliqué qu'ils sont moins bien payés que les concierges précédents et qu'ils font le travail qui ils estiment correspondre à leur salaire. Il est relevé qu'ils sont toujours polis et souriants et agréables avec les résidents. Le président rappelle que comme pour les travaux d'entretien il est important de mettre la A.C.C.D en copie des messages adressés à la régie à ce sujet.

Point 10 Proposition des membres de l'ACCD participant aux comités auprès de l'administrateur, (sous réserve de l'acceptation lors l'AG de la PPE)

Les membres de l'A.C.C.D représentés au comité technique : étaient de Mme Christine Ponard (A), MM.Christian Couleru (tous), Jean-Michel Gremaud (A), Philippe Dragonetti (B), Jean-Paul Muller (C), Fabrizio Quaglia (G), Gergey Pasztor (D), Serge André (E), Julien Dufour (B C D E F) et Serge Ducevic (A & F) pour rappel sont également au comité Hervé Maret qui est invité à l'AG de l'A.C.C.D et qui en sera peut-être prochainement membre et Carole Morina qui n'est pas membre de l'A.C.C.D

Serge Ducevic a annoncé qu'il ne souhaitait plus participer au comité, Jean-Paul Muller explique qu'il serait souhaitable que Roland Polier réintègre le comité, car avec ses connaissances des Chesaux, il pourra apporter plus d'éléments. Cette proposition est acceptée à l'unanimité, avec une abstention (lot 164). L'A.C.C.D, appuiera ces candidatures à la prochaine AG de la PPE

Comité de Contrôle des Comptes de la PPE : Mmes Laurence Rumo (G) , MM.Jean-Michel Gremaud (A), Jean-Paul Muller (C), Marc Dancet (G) et Julien Dufour (B C D E F).

Cette proposition est reconduite à l'unanimité, sans abstention.

Point 11 Discussions, questions et débat sur l'année écoulée, sur les tendances 2023, les études et travaux à venir,

Ce sujet ayant été largement abordé dans les discussions lors des points précédents, Julien Dufour estime que Burnier & Cie va probablement présenter des travaux avec des coûts largement plus élevés et ils proposeront peut-être de revoir les appels de charges, il y aura peut-être une proposition sur la création de place de parkings extérieurs.

Madame Bender explique qu'elle a participé récemment, à une séance d'information concernant la pollution lumineuse et elle trouverait intéressant d'inviter le ou les conférencier (s) à l'AGO de la PPE. Jean-Paul Muller lui explique qu'il faut qu'elle voie cette question directement avec la régie Burnier & Cie si possible par écrit et sur papier. Pour l'assemblée, une telle présentation paraît envisageable pendant la période du contrôle des présences mais la décision appartient à la Régie Burnier & Cie.

Point 12 propositions individuelles et diverses:

Jean-Paul Muller explique qu'il a essayé de faire des calculs de rentabilité sur l'installation photovoltaïque du bâtiment C, ces chiffres sont à prendre avec précaution, mais il estime intéressant de constater que pour l'année 2020 à 2021, (*Soit sur une période d'utilisation partielle puisque les panneaux photovoltaïques ont été mis en service à mi-2020*), le bâtiment C a pu économiser 4'661.- (*Cette économie représente des kWh qui n'ont pas dû être achetés ou qui ont été vendus à la Romande Énergie*). En 2022, cette somme est de 4'273.- (*Montant un peu plus bas puisque le calcul est fait sur une seule année*). Avec les hausses de tarif pour 2023 annoncé par la Romande Énergie, Jean-Paul Muller estime que cette économie pourrait se monter à environ 8'500.-. Ce qui signifie pour lui que si les prix restent à ce niveau ; les coûts

de l'installation du C (*qui est légèrement inférieure à 100'000.- subventions déduites*), seront amortis en une dizaine d'années (*sachant que les panneaux photovoltaïques ont une durée de vie de 25 à 30 ans*). En conclusion, il estime qu'il vaut la peine d'investir de l'argent dans des panneaux photovoltaïques puisque au bout de 10 ans l'argent investi est récupéré. Une participante trouve ces chiffres intéressants, mais elle aimerait savoir ce que cela représenterait concrètement pour son duplex ? Julien Dufour explique qu'en gros les résidents vont acheter 30 % de leur électricité directement à la PPE, cette dernière fixe un prix intermédiaire entre le prix de rachat et de vente à la PPE par la Romande Énergie, ce qui représente environ 10 % de diminution de leur facture. Jean-Paul Muller rappelle qu'il y a une énorme différence selon la façon dont on chauffe son appartement (*pour une différence entre 20 degrés à 22 degrés il y a env. 14 % de différence*). Pour son appartement en résidence secondaire, il payait environ 1'000 francs d'électricité par année, pour 2022 il a économisé environ 38.- ce qui est peu, mais il faut aussi tenir compte de la partie autoconsommation qui est utilisé pour la production d'eau chaude et qui ne doit plus être payé par les copropriétaires. Un participant explique qu'en changeant son éclairage en LED, en installant des appareils ménagers modernes, en fermant toutes les portes des pièces et en ne chauffant pas les pièces inutilisées on peut faire d'importantes économies. Roland Polier explique qu'en 1995, en débranchant toutes les nattes chauffantes au sol et en installant des convecteurs directs performants il a diminué sa facture d'électricité par deux! (*en 2013 pour son appartement de 77 m2, en résidence principale et en travaillant sur place, il a payé environ 1'400.- d'électricité*).

Le président lève la séance,. Il invite les membres de l'assemblée qui le souhaitent à un apéritif au café-restaurant du Jura.