

Compte-rendu séance d'information de l'A.C.C.D. du 26 septembre 2023.

INTRODUCTION

Le président de l'A.C.C.D. J. Dufour remercie les 43 copropriétaires qui se sont déplacés et rappelle

l'ordre du jour annoncé :

- Retour sur les derniers comités nature et techniques
- Retour sur l'AGO de juin 2023
- Présentation du nouveau site de l'A.C.C.D.
- Rappel du déroulé des travaux du C
- Retour sur les résultats financiers de l'installation solaire du C
- Extrapolation des retours du C pour les travaux du D
- Points sur les réglementations actuelles pouvant influencer les travaux à venir

Il indique également que cette réunion étant la première du genre et étant donné le nombre important de sujet à traiter et le peu d'information encore à disposition pour certains il s'agira principalement d'une information préalable car nous n'aurons pas le temps d'analyser à fond les sujets. L'objectif est surtout que les copropriétaires puissent se rencontrer, poser leurs questions et orienter les membres de l'A.C.C.D. également membres de comités dans leurs interventions lors des comités techniques et nature. Le président invite donc les copropriétaires à s'exprimer lors de cette réunion quitte à bousculer l'ordre du jour. A ce sujet, il informe que certaines questions qui ont été plusieurs fois remontées lors de l'apéritif de bienvenu, comme l'augmentation des charges suite à l'AGO seront ajoutées à l'ordre du jour initial.

ETAT GENERAL DE LA COPROPRIETE – COMITE NATURE - ETANG

Trouvant le parc de plus en plus mal entretenu, J-M Gremaud, a organisé, en accord avec l'administrateur, la visite d'un professionnel du secteur pour avoir une idée d'un plan à mettre en œuvre. Ce plan recoupe les préoccupations relevées lors du comité nature du 7 septembre. Cependant, suite à diverses incompréhensions il semble qu'il y ait une certaine animosité autour et dans le comité nature qu'il conviendra d'aplanir pour permettre à ce comité de faire son travail au mieux et d'aider l'administrateur à mettre en place un plan d'entretien cohérent du parc et de corriger les nombreux problèmes soulevés.

Organisation de la visite

J-M Gremaud, membre du comité nature, trouve que le parc qui est la carte de visite de notre PPE est de plus en plus mal entretenu, il souhaitait faire appel à un paysagiste spécialiste des biotopes. Pour cela, il avait approché de la Régie pour voir de quelle manière une telle action pouvait être mise sur pied, la Régie lui avait demandé d'obtenir d'abord l'aval des autres membres de comité nature. Il a obtenu l'accord de la totalité du comité, ensuite il avait fixé une date avec le paysagiste pour le 12 septembre, date qui avait été acceptée par 5 des 6 membres du comité nature, le dernier membre ne pouvant y participer, il était tout à fait d'accord avec cette démarche. Finalement, la Régie qui était au courant de ces tractations, a décidé que le comité nature se tiendrait le 7 septembre et, à la suite, 3 membres du comité se sont désistés pour le 12 septembre. Avec J-M Gremaud, il n'y a eu qu'un seul membre du comité présent le 12 septembre pour recevoir le paysagiste. Les émoluments pour la venue de l'expert ont été payés par J-M Gremaud.

Proposition de plan pour l'entretien général

L'expert a constaté qu'aux abords des bâtiments il y a des lierres qui grimpent sur les façades, des pins et des bosquets qui sont à tailler, les bosquets sont constitués d'essences indigènes et d'autres non indigènes, et qu'il y a lieu de favoriser les essences indigènes, ce qui simplifie l'entretien ; autour de l'étang il y a des arbres en partie secs qui sont à tailler ; les cotonéasters qui retombent sur les parapets des couverts sont en train de sécher et de plus ils sont sensibles au feu bactérien qui est présent dans la région, le paysagiste estime qu'ils devraient être peu à peu supprimés pour être remplacés par des haies vives qui permettent de donner refuge aux oiseaux et insectes de notre entourage ; sur les parapets entre les bâtiments C et E il n'y a pas de barrière, ce qui représente un problème de sécurité ; Les tontes effectuées sur les pelouses sont trop rases avec l'inconvénient que cela rend le sol trop gras pour le développement des plantes indigènes, un point positif est qu'il y a des zones qui ne sont fauchées que 2x/an, ce qui favorise la vie des insectes.

Propositions spécifiques à l'étang

Concernant l'étang, il y a une zone humide lorsque l'étang est à son niveau idéal avec des plantations telles que des Jonquilles etc., Il a été constaté une baisse de l'eau d'environ 1 m 20 qui s'explique par l'allongement des périodes de sécheresse, il faut compter sur une baisse de 2 à 3 cm par jour en de telles périodes, mais à cela s'ajoute le facteur que la zone d'étanchéité bitumineuse supérieure qui apparaît avec la baisse de l'eau et qui, soumise au rayonnement ultra-violet du soleil, se craquelle et devient de ce fait de plus en plus perméable, ce qui fait qu'avec le temps l'étang perdra de plus en plus d'eau. Il devient nécessaire d'entreprendre une réfection de cette étanchéité.

En général le paysagiste estime qu'il faut envisager de faire une intervention au printemps et en automne pendant laquelle il faut s'occuper de la taille des arbustes, mais aussi de faire un entretien de fond en procédant secteur par secteur, il estime l'enveloppe financière sur la base d'un travail de 2 semaines par année avec 3 personnes, soit 250 heures à 70 francs, ce qui représente une enveloppe de 20'000 francs soit environ 8 francs par appartement et par mois, ce qui semble tout à fait raisonnable. Par sa démarche J -M Gremaud ne milite en aucun cas pour que le travail soit adjugé à telle ou telle entreprise, mais qu'il a pris les devants pour faire avancer les choses.

Un participant fait remarquer, qu'il avait été envisagé de remettre de l'eau et qu'un copropriétaire avait approché la municipalité dans ce sens, ce qui avait permis d'obtenir la fourniture de l'eau à un tarif préférentiel. *Ndlr : en 2020 il a été acheté pour 2'595.25 d'eau*

Remise en cause du comité nature et discussion sur l'utilité des comités

Un participant estime qu'il faudrait dissoudre le comité nature, car il est difficile de laisser gérer par des non professionnels un parc de 50'000 m2.

Pour le président, le comité nature au même titre que les autres comités est une obligation inscrite dans le RAU il n'est donc pas légal de ne pas en avoir un. Par principe, ces comités sont constitués de copropriétaires donc il y a peu de chance qu'ils soient composés de spécialistes des sujets évoqués. Si l'on supprime le comité nature on pourra se poser la question pour les autres comités, or ces comités sont indispensables pour permettre la bonne administration de la PPE.

Pour autant ils sont constitués de plusieurs membres avec des compétences souvent complémentaires et permettent de remonter les préoccupations des copropriétaires ainsi que, dans un fonctionnement normal, d'orienter les priorités de l'administrateur quant aux travaux à entreprendre sur les bâtiments ou dans le parc.

Cependant, si les copropriétaires ne sont pas satisfaits du travail des comités ou de certains de leurs membres, ils sont libres de modifier la liste des membres de ces comités par leurs votes lors des AG.

Le président profite de la discussion pour indiquer qu'il est très difficile actuellement pour les membres du comité, du fait de la gestion des comités par l'administrateur, de réaliser correctement leurs tâches de contrôle et d'orientation. En effet, les comités sont souvent déplacés, souvent en dernière minute, aucun ordre du jour n'est fourni à l'avance, peu de, voire aucun, documents ne sont fournis pour nous permettre de nous prononcer en connaissance de cause et nous ne recevons que rarement de réponses à nos questions si ce n'est des promesses de réponses ultérieures qui arrivent rarement.

Un participant regrette qu'il y ait une telle asymétrie dans les relations entre les comités et la Régie.

Une participante, nouvellement arrivée dans la copropriété, fait remarquer que de son expérience dans les PPE, le travail des comités consiste à faire remonter l'information à la Régie qui étudie les propositions et les soumet à l'AG de la PPE et non le contraire !

HORS ORDRE DU JOUR : COMMUNICATION DE L'ADMINISTRATEUR

La façon dont les débats ont été menés par l'administrateur lors de l'AG 2023 n'a pas convenu à un nombre conséquent de copropriétaires. De même, le choix de comptabiliser les abstentions comme des votes contre n'a pas convaincu. Par ailleurs plusieurs sont d'avis que les PV ne reflètent pas suffisamment les débats et peuvent accentuer cette impression de manque de communication pour les copropriétaires n'ayant pas participé à l'AG.

Un participant trouve que lors de l'AGO 2023 la Régie a dirigé les débats de manière très unilatérale et relève le fait que, sur la question des abstentions considérées comme des oppositions, la Régie a cherché à casser le débat pour ne pas entrer en matière, il estime par ailleurs que le PV de la dite assemblée est présenté de manière très unilatérale pour ne pas dire dictatoriale.

Le président informe que ce sujet est venu sur le tapis suite à une demande de l'A.C.C.D. cherchant à savoir comment seraient considérées les nombreuses abstentions que l'association devrait voter n'ayant pu, suite au report de l'AG, demander leur avis aux membres lors de l'AG de l'A.C.C.D.

Ceci dit, sur ce sujet, l'administrateur a apporté une réponse rapide à une de nos interrogations, on ne peut donc rien lui reprocher. De plus, dans le PV, la régie précise que la doctrine est controversée sur ce sujet et qu'il appartient au président de prendre la décision de manière dont les abstentions sont traitées, la solution mentionnée a donc été adoptée, cela étant, comme elle semble ne pas apporter satisfaction à la majorité des copropriétaires, il sera toujours possible de demander à ce que cela soit modifié pour la prochaine AG, tout au moins pour les votes à la majorité simple car pour les autres types de votes, seuls les votes positifs comptent de toute façon.

Pour R. Polier, cette impression vient également du fait que les échanges verbaux ne sont pas repris dans les PVs, et demande à l'assistance de se prononcer sur cette question, une large majorité de l'assistance plaide en faveur des échanges verbaux.

Ndlr : le comité de l'A.C.C.D. présente ses excuses aux personnes s'étant présentées pour un comité et qui ont été refusées à cause des abstentions votées par l'association. En effet, n'ayant pu informer et demander leurs avis aux membres de l'A.C.C.D. avant l'AG nous n'avons pu nous prononcer pour ou contre.

Au passage nous invitons les personnes souhaitant se présenter à un comité, qu'elles soient membre ou non de l'association, à le faire savoir au comité de l'A.C.C.D. afin que la position à tenir avec les procurations de l'A.C.C.D. soit discutée avant l'AG pour ne plus nous retrouver dans cette situation désagréable pour tous.

HORS ORDRE DU JOUR : UTILISATION DES PROCURATIONS PAR L'ACCD

A la demande d'une copropriétaire, le président indique que les votes liés aux procurations étaient jusque-là utilisés au prorata des positions exprimées par les membres de l'A.C.C.D. lors de l'AG de l'association mais que, suite aux changements de système de vote imposé par l'administrateur, elles seraient dorénavant toutes portées vers le vote majoritairement exprimé par les membres.

Une participante demande, comment sont réparties les voix des procurations de l'A.C.C.D. lors des assemblées générales. ?

Le président explique, le cas de figure de l'élection de la Régie au poste d'administrateur, un certain nombre de membres s'étaient positionnés pour un candidat précis et il restait une quinzaine de voix qui avait laissé le choix ouvert, le comité a estimé qu'il était plus juste de répartir ces voix au prorata des personnes qui s'étaient prononcées.

Il relève également, qu'avec le système de vote mis en place par l'administrateur, il ne sera plus possible d'agir de même. En effet, alors qu'avant nous avions plusieurs papiers nous permettant de répartir les votes de l'A.C.C.D., nous n'avons plus qu'une calculatrice de vote et devons donc attribuer les votes de toutes les procurations sur un seul et même vote, celui majoritaire parmi les votes exprimés par ses membres, y

compris les votes des membres de l'A.C.C.D. qui nous ont demandé de voter pour une autre option.

J-P Muller précise que les personnes qui ont déposé une procuration à l'A.C.C.D sont aussi celles qui viennent régulièrement aux assemblées générales de la PPE, ce qui fait qu'au final il reste plus que 10 à 15 % des voix utilisée par l'A.C.C.D.

Ndlr nous ne pouvons qu'encourager une participation active aux assemblées de la PPE.

HORS ORDRE DU JOUR : ORGANISATION DES AG ET COMITES PAR ALVEOLES

Le président informe que le comité n'a eu connaissance du souhait de l'administrateur de réorganiser l'administration par alvéoles que lors du comité du 16 mai sans aucune explication sur le mode d'organisation. A cette occasion Les membres du Comité ont fait part de leur scepticisme et souhaité que ce sujet soit discuté et voté en AG avant d'être mis en application. L'administrateur n'a pas tenu compte de ces remarques et est passé en force, sans vote, imposant, en plus, une scission des comités que les membres du comité considèrent ne pas respecter le RAU. Pour autant le comité a décidé, lors de sa réunion du 25 septembre, de ne pas aller contre et de permettre la tenue de ces AGE afin de tester ce concept.

L'argument de l'administrateur selon lequel il est plus facile d'expliquer les sujets en petit comité a été bien reçu. Cependant certains copropriétaires estiment qu'il était tout à fait possible d'organiser des réunions d'informations en plus petits comités sans forcément en faire une par alvéole et auraient souhaité que les éventuels votes suite à ses présentations soient effectués en plénière.

A la suite des discussions précédentes, le président ouvre la discussion sur la nouvelle organisation des AG par bâtiment, qui est imposé par la Régie, il explique que lors du comité du 16 mai avant L'AGO 2023, lorsque la Régie avait fait, pour la première fois, mention de cette possibilité, les membres du comité, présents ont exprimé leur scepticisme face à cette idée pour la raison que lors des AGO, le 80 % des discussions concernent les Communs. De plus les parties spécifiques tel que le vote des budgets ne prennent généralement pas beaucoup de temps. Au final ils ont émis le souhait que cette proposition, une fois les modalités d'application définies et présentées, soit discutée et votée par une AGO avant son application.

Le président rapporte la position présentée par l'administrateur lors du comité du 25 septembre à savoir qu'il leur sera plus facile d'expliquer les sujets en petit comité il indique par ailleurs que certains copropriétaires lui auraient fait part d'une difficulté à prendre la parole lors des AGO communes.

Une participante approuve ces arguments et ajoute que cette manière de procéder permettra aux copropriétaires d'aborder des problèmes liés à leur bâtiment notamment les problèmes domestiques qui sont ignorés lors des AGO tous bâtiments confondus.

Le président estime que s'il y a réellement des décisions à prendre par bâtiment, il y a toujours la possibilité comme cela s'est fait par le passé de pouvoir organiser une AGE pour traiter d'un problème lié à un bâtiment en particulier tel que les travaux de toiture par exemple et qu'il y a d'autres manières pour les copropriétés pour faire remonter les informations à la Régie en cas de problème domestique dans un bâtiment.

Une participante fait remarquer que dans l'ordre du jour qu'elle a reçu, il n'y avait pas de sujet particulier à aborder pour son bâtiment d'autant plus que les parkings des bâtiments A et B font partie des communs.

Un autre participant fait remarquer que dans l'ordre du jour qu'il a reçu pour le bâtiment C les points 2 et 3 concerne en définitive tous les copropriétaires et ne comprend pas, de ce fait, pourquoi ses points sont traités par alvéole ! Il insiste par ailleurs sur le fait que les votes d'un bâtiment peuvent avoir un impact sur les autres bâtiments. Ainsi, si un ou plusieurs bâtiments décident de revenir sur le vote de l'AG quant aux prêts entre bâtiment pour accélérer le début des travaux, cela remettra en cause la réalisation des travaux de l'entier des alvéoles. Il aurait souhaité que les votes suites à ces explications soient faite en présence de tous les copropriétaires.

Le président indique qu'il aurait été possible pour l'administrateur d'organiser des réunions d'information en plus petit comité sans forcément les découper par alvéoles ainsi il aurait été possible de regrouper le D

(4 entrées) et le F (3 entrées) et le A (4 entrées) et le C (2 entrées) afin d'avoir des réunions concernant a peu près le même nombre de copropriétaires concernés par réunion et d'organiser ensuite une AGE commune pour que l'ensemble des copropriétaires puissent en discuter et voter ce qui serait soumis au vote par l'administrateur. Au final cela aurait fait moins de réunion.

Un copropriétaire demande si ce découpage forcé des AG et des comités ne révèle pas la volonté de l'administrateur de séparer les copropriétaires afin de faire passer plus facilement ses décisions selon le principe du « diviser pour mieux régner »

HORS ORDRE DU JOUR : SITUATION DES CHARGES IMPAYEES

Deux participants évoquent le fait qu'ils ont demandé des explications afin de connaître la situation au 18 juin 2023 concernant les retards de paiements des charges du copropriétaire qui a plusieurs lots à travers ses sociétés. A l'AGO La Régie a parlé de quasi-expulsion de ce copropriétaire, mais rien n'est mentionné au PV.

RETOUR SUR LE COMITE DU 25 SEPTEMBRE

Le comité estime ne pas pouvoir actuellement remplir correctement les tâches qui lui sont attribuées par le RAU : contrôler et conseiller l'administrateur. En effet, ce dernier, par le peu d'information qu'il fournit et le moment où il le fait empêche le comité de se prononcer sur les différents sujets en connaissance de cause.

Comme d'habitude le comité a en grande partie été pollué par des discussions sur le mode de fonctionnement il en a découlé les habituelles promesses d'améliorer la communication ainsi que l'engagement de faire voter à la prochaine AGO le principe de la gestion de la PPE par alvéoles. Pour autant certains sujets concernant la PPE ont quand même pu être abordés :

- Des travaux d'étanchéité ont été entrepris sur le club house (joints) et d'autres vont être lancés sur les balcons du A toujours sans aucune information préalable du comité.
D'autres travaux du même type devront être entrepris sur les parapets des parkings.
- Toujours sur les parkings, la commune a préapprouvé l'idée d'ajouter des places de parking pour la PPE tel que voté lors de l'AGO. L'administrateur doit maintenant présenter au comité le(s) projet(s) définitif(s).
- Une analyse doit être menée sur l'éclairage extérieur des communs afin de diminuer l'utilisation de ceux-ci. La majorité souhaite une réduction de l'éclairage sans arriver pour autant à une extinction totale.

Enfin, comme convenu lors d'un comité précédent, un suivi des sinistres a été demandé à la régie il en ressort qu'il y a plus ou moins 8 sinistres en cours pour un montant total de CHF 47'000 ce qui pourrait rapidement poser des problèmes avec l'assurance.

En marge de cette discussion des explications ont été demandées par les copropriétaires quant au choix des prestataires. Le comité informe qu'il n'est jamais consulté sur ces choix et qu'il est mis devant le fait accompli une fois les choix fait par l'administrateur.

R. Polier est revenu, lors de ces échanges, sur ce qu'il considère comme une mauvaise gestion des devis et un manque de sérieux de l'architecte mandaté, sans discussion avec le comité, par Burnier sur la validation de ces derniers.

Le président rappelle à cette occasion que ces soucis ne devraient pas arriver si le comité n'était pas empêché de travailler et que cela démontre l'erreur qu'est la scission des comités par alvéole.

Enfin le président informe que, sans réponse de l'administrateur à ses demandes concernant une analyse globale pour déterminer les travaux à venir sur les 10 prochaines années, il a pris l'initiative de demander un devis à un cabinet d'étude spécialisé sur le sujet. Une première visite de la PPE à eu lieu avec un ingénieur de la société et Mr Cetin de Burnier le vendredi précédent (22 sept.).

Suite à cette visite, un devis avec quelques réflexions préalables sera envoyé pour discussions lors d'une

prochaine AG.

Le président donne un retour du comité qui a eu lieu la veille.

Dans un premier temps il indique que malgré le souhait qu'il a exprimé dès le début du comité de ne pas aborder le courrier envoyé par Burnier juste la semaine précédente attaquant violemment l'A.C.C.D. afin de ne pas mélanger les problèmes de relation entre l'association et l'administrateur et les problèmes de la PPE qui sont le sujet du comité, l'administrateur a tenu à revenir sur ce sujet.

Au final nous avons perdu une heure sur ce sujet. Il en découle cependant que les membres de l'A.C.C.D. se sont engagés à informer l'administrateur des prochaines réunions d'informations organisées par l'association qui ne seraient pas limitées à ses membres.

De son côté l'administrateur a reconnu une mauvaise communication quant aux nouveaux montants des charges, a confirmé que celles-ci seraient réadaptées dès janvier pour coller aux budgets en cours et s'est engagé à mettre aux votes l'organisation de l'administration par alvéoles lors de la prochaine AGO.

Travaux d'étanchéité

En ce qui concerne les travaux en cours ou à venir, le premier point abordé a été les travaux urgents qui sont à entreprendre sur les étanchéités des joints du club house et des balcons de certaines alvéoles, notamment le A, et du traitement de la carbonatation des parapets situés au-dessus des couverts.

Au A a déjà été réalisé la reprise d'un joint d'étanchéité horizontale du parking du club-house après nettoyage de la façade. Sera lancée dès la semaine suivante la reprise de la carbonatation des têtes de dalles des balcons et des dégorgeoirs du bâtiment A.

Nouvelles places de parking

Concernant les places de parc supplémentaires projetées, la régie informe le comité qu'ils ont reçu un préavis favorable de la Commune de St-Cergue et qu'ils vont soumettre au comité les plans de la version définitive.

Le comité a rappelé que la version définitive doit encore être acceptée par une AGO ce que la Régie a confirmé.

Il est aussi rappelé qu'il faudra définir quelle proportion des places sera attribuée à la location aux résidents et laquelle sera attribuée aux places visiteurs.

Le comité s'était prononcé il y a plusieurs mois pour une répartition 50/50 sachant qu'il y a un besoin pour les deux types de places et qu'il serait souhaitable que les coûts de construction puissent à terme être remboursés par les locations.

R.Polier a fait la proposition pour limiter le squattage des places d'installer un parkmètre central comme cela s'est fait au village.

Un participant résidant au C trouve que le manque de place est un gros problème. Pour d'autres au contraire le nombre de places est trop important, ils souhaiteraient qu'il y ait trois ou quatre au maximum sur l'esplanade de la place de jeux.

Pour d'autres participants encore il y a des possibilités de peindre des emplacements sur le dégagement entre le F et la G, R.Polier rappelle qu'il faut tenir compte de la situation en hiver où il faut pouvoir laisser de la place pour l'évacuation de la neige.

Enfin certains copropriétaires expriment le souhait que la priorité reste à la rénovation des bâtiments.

Le président rappelle que ces sujets ont déjà été tranchés lors de la précédente AGO mais qu'un vote sera normalement organisé lors de la prochaine AGO sur les projets définitifs.

Travaux d'isolation des pieds de façade du F et du G (non discuté lors du comité du 25 septembre)

R.Polier profite de la présence d'un copropriétaire habitant le bâtiment G qui lors de l'AGO avait demandé des explications sur les travaux d'isolation des façades de ce bâtiment, il souhaite savoir ce qu'il pense du fait que la profondeur prévue pour les travaux d'isolation est de 40 cm sous la terre. Ce qui ne correspond pas à ce qui a été dit en AGO. R.Polier regrette que soit soumis au comité des dossiers qui n'ont pas été

vérifiés au préalable par l'architecte puisque en plus il a relevé des erreurs manifestes de mètres des surfaces.

Le président rappelle que la Régie a prévu non seulement de scinder les AG des bâtiments mais également les comités, ce qui fait que certains bâtiments se trouvent avec un seul membre que cette personne n'est pas forcément spécialiste des domaines sur lequel il doit se prononcer alors que le comité dans son ensemble est constitué de personnes qui connaissent chacun un domaine spécifique et se complètent. Il informe que le comité est régulièrement mis devant le fait accompli et qu'on lui demande de se prononcer sur des projets sans avoir d'information suffisante, ni devis détaillé, ni justificatif du besoin, ni estimation de la planification. Cela est très compliqué à gérer car si le comité refuse les travaux, qui peuvent pourtant être nécessaires, ils risquent de ne pas se faire. Il profite de ce point pour demander aux copropriétaires comment ils souhaitent que le comité se comporte face à de tel cas.

La majorité soutient accepter un retard dans les travaux si cela permet que ces derniers soit entrepris en suivant un processus normal de définition et d'attribution permettant d'assurer une bonne réalisation au meilleur coût.

R.Polier cite en exemple les travaux d'étanchéité des parapets pour lesquels la Régie a articulé un chiffre supérieur à 10'000 francs, sans compter l'estimation des terrassements qui doit encore être présentée, alors que la régie a un engagement de 2'000 francs par travail avant de devoir se référer au comité. Comité qui n'a encore reçu aucune information sur ces travaux.

Un participant à l'impression qu'il faut peut-être également se mettre à leur place, il rappelle que lors du comité de la veille la Régie a fait des griefs à l'A.C.C.D. de ne pas les avoir informés de la séance d'information qui a lieu ce soir !

Le président rappelle que lors de la première AGO de l'A.C.C.D. la régie avait été invitée et que cette dernière avait décliné, car elle estimait qu'il n'y avait pas de raison que certains copropriétaires aient des informations supplémentaires par rapport aux autres.

Dès lors que la Régie ne souhaite pas participer aux événements mis sur pied par l'A.C.C.D., le Comité a estimé qu'il n'est pas nécessaire qu'ils soient forcément informés.

Il indique cependant que ce point avait été abordé lors du comité de la veille et qu'il a été convenu qu'à l'avenir la Régie sera informée des manifestations que l'A.C.C.D. mettra sur pied pour autant qu'elle ne soit pas réservée à ses membres.

Cependant, il relève que plusieurs copropriétaires lui ont fait part avant la réunion et d'autres lors de l'apéritif d'accueil de leur satisfaction que l'administrateur soit absent afin de pouvoir parler plus librement entre copropriétaires.

Extinction des lumières des communs

La Régie nous a indiqué que le sujet d'une extinction des éclairages des communs la nuit a été soulevée. Le comité n'a pas compris si c'est à la suite d'un courrier reçu de la commune ou suite à une demande du comité nature sachant que ce point n'est pas mentionné dans le PV du comité nature du 8 septembre. En l'état, il s'agirait d'éteindre l'éclairage du quartier une demi-heure après l'arrivée du dernier train à Saint-Cergue et le rallumer une demi-heure avant le départ du premier train.

Le président explique que des essais de diminution de la pollution lumineuse ont déjà été faits par exemple en mettant des chapeaux sur les ampoules pour éviter d'éclairer vers le haut et dans les appartements. Le comité technique a suggéré d'explorer d'autres pistes telles que l'installation de détecteurs avec variateur de lumière, le problème est que ce type d'ampoule électronique est sensible au chaud froid et qu'il risque d'y avoir des frais de maintenance assez élevé.

Des participants estiment qu'une extinction totale nuirait à la sécurité du quartier.

La position qui se dégage de ces échanges est que les copropriétaires souhaitent dans une grande majorité des cas limiter au maximum la pollution lumineuse en limitant l'éclairage à la route et non au ciel mais qu'une extinction complète n'est pas souhaitée et demande au comité de voir avec l'administrateur quelles solutions intermédiaires pourraient être trouvées.

Ndlr. Pour l'aspect sécuritaire du quartier, il pourrait être envisagé de n'éclairer que les porches d'entrée de chaque bâtiment, avec un variateur de lumière pendant la période d'extinction.

Suivi des sinistres

Aux nombreuses remarques concernant les sinistres mentionnés lors des dernières assemblées de l'A.C.C.D., le comité a demandé d'être informé régulièrement de la situation des sinistres par la Régie, actuellement il y a environ huit sinistres en cours, et leur coût total est estimé à 47'000 francs sans plus de détail (pour rappel la prime d'assurance bâtiment s'élève à 24'000 francs par année)

Demande d'explication sur le choix des prestataires par l'administrateur

Un participant demande, si le comité est informé sur les choix faits par la Régie concernant les adjudications des mandats d'étude des toitures ? Le président explique que pour les toitures la question a été posée et que la Régie n'a pas encore donné de réponse claire à ce sujet, il n'a pas l'impression que le report de l'AGO d'avril à juin a permis de clarifier la situation. Le Comité ne connaît pas le détail du mandat donné à l'architecte pour l'étude des toitures.

Les seules informations à la disposition du comité sont les montants des offres sans plus de détails et une « étude » solaire contenant plusieurs erreurs dont nous aurions dû recevoir une version corrigée depuis des mois et dont les chiffres ne correspondent pas à ceux présents dans les prévisions budgétaires fournies par l'administration.

Information sur une proposition d'étude des rénovations à entreprendre initiée par le comité

Le président a expliqué qu'en l'absence de réponses depuis plusieurs mois à ses multiples demandes d'analyse globale des travaux à entreprendre sur les 10 ans à venir, que ce soit par choix ou contraints par la réglementation, afin de pouvoir planifier correctement ces travaux et leur financement en évitant les effets de yo-yo sur les charges, il avait pris les devants et avait contacté un bureau d'études afin qu'il fasse une offre pour une analyse complète des travaux envisageables et des options possibles.

Cela a en premier lieu amené à une réunion sur site avec un ingénieur du bureau d'étude, M.Cetin de Burnier et J. Dufour.

Pour tout le quartier, l'étude devrait coûter environ 50'000 francs à voir s'il est possible de la restreindre à un ou deux bâtiments pour en réduire les coûts.

Le résultat de cette étude sera précisée dans le devis mais contiendra a minima :

- Une évaluation des coûts et des types de chauffages qui pourrait être mis en place dans la PPE au cas où l'interdiction des chauffages électriques d'ici 2033 serait maintenue
- Une estimation de la nécessité, ou non, de réaliser une isolation périphérique et une estimation des coûts prévisibles selon le niveau d'isolation choisi.
- Une proposition d'ordonnancement des travaux pour limiter les coûts

Suite à la réception du devis, l'opportunité de réaliser cette étude pourra être discutée lors d'une ou l'autre des AGE/ AGO. À voir.

PRESENTATION DU SITE DE L'A.C.C.D.

G. Pasztor nous présente le nouveau site www.A.C.C.D.ch qui va permettre à l'association d'améliorer la communication avec ses membres et permettra aux personnes intéressées de consulter l'historique et les dernières informations concernant la vie et les démarches de l'Association, il permettra aux personnes qui se sont inscrites à la newsletter sur le site de recevoir des notifications quand une nouvelle information est publiée, les membres dont l'adresse de courrier électronique est déjà connue recevront automatiquement les notifications.

RETOUR SUR L'AGO 2023

R.Polier explique la façon dont les nouvelles charges ont été calculée. Les montants sont exactes par rapport aux budgets votés lors de l'AG mais il aurait été souhaitable que ce problème soit anticipé et, qu'à minima une communication adéquate soit mise en place par l'administrateur pour mieux expliquer la raison de telles augmentations.

De nouveaux montants de charges, bien inférieurs seront envoyés, pour le paiement dès janvier des charges 2024.

Ce souci est un exemple des problèmes qui peuvent survenir quand le comité n'est pas en mesure de faire son travail de contrôle et de conseil auprès de l'administrateur.

Plusieurs copropriétaires s'inquiètent de la méthode employée jusqu'ici pour évaluer les coûts des travaux et mandate le comité pour être plus exigeant quant aux explications fournies par l'administrateur sur les travaux prévus et la sélection des prestataires quitte à retarder les travaux si besoin.

La facturation de nouveaux velux aux frais des alvéoles lors des travaux de réfection du toit est de nouveau contestée par plusieurs copropriétaires.

Acomptes de charges

R.Polier explique que de nombreuses questions ont été reçues à l'A.C.C.D au sujet des augmentations de charges, il explique que les nouveaux acomptes de charges ont été calculés sur la base du budget annuel voté lors de l'AGO 2023 après déduction des sept acomptes déjà versés (janvier-juillet), le solde a été réparti sur les cinq mois restants, c'est ce qui explique qu'il y a eu parfois des augmentations de 30 à 40 %, voire plus, dans certains cas.

Il est à préciser que pour les bâtiments A et C, c'est l'effet inverse qui s'est produit. Il est juste regrettable que la Régie n'ait pas mieux communiqué sur ce sujet ce qui aurait évité des sueurs froides à de nombreux propriétaires ce qu'elle a reconnu lors du comité du 25 septembre.

Toutefois si l'on tient compte des ristournes de 2022 (surtout pour les D & G, moins pour le B), on arrive à un montant proche des charges qui seront perçues en 2024, sauf décision de changement des budgets lors des AGEs de novembre.

La régie a également confirmé lors de ce comité que de nouveaux montants d'acomptes serait envoyé à partir de janvier. Les montants seront à peu près similaires à ceux payés lors de la dernière administration de M.Polier.

Le président profite de ce point pour présenter ses excuses, au nom du comité technique, pour ne pas avoir anticipé cette situation.

Il s'agit d'un nouvel exemple des difficultés qu'a le comité à effectuer correctement son travail de contrôle sachant que les versions finales des budgets telle que présentées lors de l'AGO ne leur ont pas été communiquées et qu'ils ne s'étaient pas méfiés sachant que J-P. Muller avait de son côté présenté pour le C un budget sur deux années intégrant cette problématique. Budget qui n'a pas été repris de cette façon par l'administrateur. Il souligne qu'il est dommage que Burnier, avec leur expérience, n'ai pas non plus anticipé les difficultés liées à de telles augmentations.

Budgétisation des travaux à venir

Un participant du B a constaté que le budget des travaux de rénovation des toitures a passé de 1'520'000, chiffre donné lors de l'AGE du bâtiment B, en 2020, à 2'000'000 présenté lors de l'AGO 2023 et il aimerait savoir sur quelles données la Régie s'est basée pour présenter un tel chiffre, il compte bien entendu poser cette question à l'AGE de son bâtiment au mois de novembre.

Le président explique qu'en comité au mois de mars la Régie a présenté une estimation chiffrée par CFC (Code des Frais de Construction) pour le bâtiment D et ils sont arrivés à 1'600'000 pour 4 entrées donc 2'000'000 pour 5 entrées au B. à savoir que pour cette estimation pour le bâtiment D la Régie ne se base pas forcément sur les meilleures offres, mais plutôt sur les offres des entreprises dans lesquelles elles ont confiance, le Comité s'est alors posé la question de savoir pourquoi des offres ont été demandées à des entreprises qui n'ont pas cette confiance ? Le Comité estime qu'il sera nécessaire de demander plus de détails pour pouvoir donner un avis éclairé sur ces estimations, mais il craint qu'à un moment donné, il faudra bien engager des travaux et que le comité devra se prononcer sans avoir reçu les éclaircissements, à ce moment se posera la question pour le comité s'il fait confiance ou s'il attend pour avoir des explications ce qui impliquerait probablement de repousser de nouveau les travaux d'une année.

Plusieurs copropriétaires nous font part de leur souhait que le comité soit plus exigeant envers l'administrateur quitte à bloquer des travaux pour une année.

R. Polier s'est penché sur les chiffres des travaux de toitures présentés en AGO. Il explique qu'en regard du coût final des travaux du bâtiment C qui ont été de 605'000 francs + 102'000 francs pour les panneaux solaires photovoltaïques (PV), si on extrapole ces chiffres sur le bâtiment B, on arrive à 1'565'000 francs + 255'000 francs pour les PV. À cela il faut ajouter le prix des Velux qui est prévu par la Régie de passer à la charge de la collectivité dont le coût extrapolé au bâtiment B représente 51'500 francs, ce qui donne pour le bâtiment B un coût des travaux de 1'871'500 francs. À cela s'ajoute le fait que le COVID et les augmentations sur l'énergie sont passés par là et qu'il faut rajouter environ 10 % d'honoraires pour les architectes et la Régie.

Un participant estime que si les acomptes de charge sont aussi conséquents et qu'ils soient basés sur des estimations aussi vagues va immanquablement amener une situation inacceptable, et il précise que notamment pour les bâtiments F et G qui sont d'une conception totalement différente puisqu'ils ont une dalle en béton armé à la place de la charpente, une telle extrapolation n'est pas acceptable, il exprime également la crainte que les derniers bâtiments risquent d'être les dindons de la farce si les bâtiments qui ont payé leur dû n'alimentent plus suffisamment le fond de rénovation. La logique du prêt entre alvéoles et que les bâtiments qui ont fini, les travaux et qui ont payé leur dû reviennent à des charges uniquement ordinaires, ce qui est le cas pour le bâtiment C.

Ndlr: le seul problème que cela peut poser serait lié à une éventuelles explosion des coûts des travaux des derniers bâtiments, car comptablement les bâtiments qui empruntent devront avoir rembourser au moment où les derniers bâtiments seront démarrés, donc les fondsseront là. C'est une des raisons qui plaide en faveur d'un avancement rapide des travaux afin d'éviter trop de hausses. D'autre part, les copropriétaires qui contribuent aux charges exceptionnelles depuis plus de 16 ans, commenceront à se lasser s'il n'y a pas rapidement un bâtiment qui démarre ses travaux.

Aux dernières nouvelles la régie ne sait pas encore quand ils pourront commencer les travaux d'un bâtiment puisqu'ils estiment que les questions juridiques des prêts entre alvéoles doivent encore être éclaircies.

Un participant fait remarquer que lors d'une des AGO précédentes nous avons dû nous prononcer sur la question des millièmes des attiques qui sont sous-estimés, les copropriétaires ont accepté ne pas remettre en question cette situation, mais il estime qu'en ce qui concerne les Velux la prise en charge des Velux par le copropriétaire pourrait être considéré comme un juste retour des choses par rapport à cette situation.

Le président explique que dans le cadre d'une rénovation totale de la toiture le changement des Velux est effectivement à la charge de la communauté, un copropriétaire avait demandé un avis de droit à la Chambre vaudoise immobilière (CVI) qui va dans ce sens, Il apparaît qu'un deuxième avis avait été demandé à la CVI pour demander s'il était envisageable de reposer les Velux existant après rénovation de la toiture, ce qui serait de leur avis juridiquement possible. Maintenant cela serait un non-sens au regard de l'amélioration de l'enveloppe de la toiture mais les principales personnes qui en paieraient le prix serait les propriétaires ayant refusé de payer pour de nouveaux velux. Cette question risque de resurgir lorsqu'il sera question de rénover les façades, quid des fenêtres que de nombreux copropriétaires ont déjà changées.

R. Polier rappelle qu'au bâtiment C les Velux ont été mis à la charge des propriétaires de duplex, ce qui permet aussi à chacun de choisir le Velux avec ses options, il faut aussi distinguer que seule la fourniture de la fenêtre de toit (Velux) est à la charge du copropriétaire, la garniture assurant l'étanchéité du Velux a été payée par la communauté du bâtiment C.

Ndlr si les Velux avaient été mis à la charge de la communauté au bâtiment C les travaux n'auraient pas pu démarrer en 2019 et avec ce qui s'est passé ensuite il est fort probable que la rénovation de la toiture du bâtiment C ne serait pas encore achevée. Le mode de financement est donc un levier important dans la décision du démarrage des travaux

Une participante pense que des copropriétaires avec une famille n'auront peut-être pas les moyens de payer d'un coup une telle somme, et estime qu'il faudra voir quels sont les arrangements de paiement possible avec la régie

Un Propriétaire de duplex fait remarquer qu'il estime l'achat des Vélux lui coûteraient 11'000 francs et il estime que lors de la rénovation de la toiture de son bâtiment, il fera plus de 11'000 francs d'économies

d'impôts.

Un participant explique qu'il apprécie moyennement la tournure que prend cette séance d'information, il estime que nous avons élu la régie Burnier & Cie SA et que nous devons faire avec.

Pour le président, cette séance n'a pas été mise sur pied pour faire le procès de l'administrateur.

Pour autant les membres du comité ont un devoir de transparence vis-à-vis des copropriétaires qui les ont élus et doivent donc répondre à leurs questions. Que les réponses apportées mettent en valeur le travail des administrateurs ou, au contraire, le remettent en cause n'est pas de leur fait.

Par ailleurs, pour informer correctement les participants et pour prendre les avis des uns et des autres afin de pouvoir mieux se positionner lors des prochaines séances de comité, il est important que les copropriétaires aient le plus d'information à disposition de la manière dont les décisions sont prises.

RETOUR SUR LES PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES INSTALES SUR LE C

L'installation photovoltaïque du C a représenté un surcoût de CHF 67'000 lors des travaux de toiture (102'000.- moins les 35'000.- des tuiles non posées). En 3 ans et demi, les PV ont déjà rapporté 17'000.- dont 8'500.- au moins en 2023 (estimation) et devra donc être totalement amortis en 10 ans soit d'ici un peu moins de 7 ans.

Ensuite ils rapporteront au budget de l'alvéole environ CHF 8'000/an soit CHF 4'000 par entrée ce qui, sur le budget du C représente entre CHF 20 de charges en moins par mois pour un studio et CHF 65 pour un attique.

J-P Muller explique que le bâtiment C est équipé avec d'une installation de panneaux photovoltaïques qui a coûté 102'000 francs, subventions déduites.

En fait comme si des panneaux photovoltaïques n'avaient pas été posés on aurait dû poser des tuiles, ils conviennent donc d'enlever à ce montant le coût de ces tuiles et de leur pose soit environ 35'000 francs.

Pour les gains sont à prendre en considération :

1. les kWh qu'on n'achète pas à la Romande Energie (RE)
2. les kWh que l'on produit en excès et que l'on revend à la RE
3. les kWh que l'on revend à la communauté d'autoconsommation du bâtiment C.
Ce prix est actuellement calculé en faisant la moyenne entre les prix de 1 et de 2.

Ce qui donne un gain pour l'année 2020 - 2021 de 4'600 francs, sachant que les installations du C1 et du C2 ont été livrées à différents moments au cours de ces années.

Pour 2022 le gain s'est élevé à 4'200 francs et pour l'année 2023 étant donné qu'il y a eu des augmentations dans les prix de l'électricité le gain est estimé à 8'500 francs d'ici la fin de l'année.

Cela signifie que l'installation du C a déjà produit un gain de 17'000 francs pour un coût de 67'000 francs, ce qui donne un amortissement en 10 ans si on prend en compte un revenu annuel moyen de 8'000 sur les années à venir.

Le président explique que ce montant a été obtenu en prenant en compte la moyenne de production sur 2022 et 2023, années où les deux installations du C1 et du C2 étaient en place et en faisant l'hypothèse que les prix du kWh seul allait diminuer légèrement alors que les prix des taxes allaient, elles, continuer à augmenter entraînant un maintien au niveau actuel du prix du kWh total incluant l'électricité, les coûts de transport et les taxes.

Il s'agit de la tendance observée cette année et avec les prix annoncés par la RE pour 2024.

Cela impliquerait donc, en reprenant la liste des sources de revenus ci-dessus, que le 1 allait rester stable, le 2 diminuer un peu et le 3 diminuer également mais moitié moins vu qu'il s'agit de la moyenne des deux autres prix, pour autant que nous conservions cette façon de déterminer le prix de revente à la communauté.

Pour illustrer ce que l'apport financier des PV représente en termes de charges, un tableau de calcul de charges a été établi en prenant les charges actuelles du C auxquelles ont été retranchées les gains des PV. Le tout a été ensuite réparti selon les millièmes.

On obtient alors une économie mensuelle de l'ordre de CHF 20 pour un studio et de CHF 65 pour un attique.

En conséquence, J-P Muller estime qu'il faut encourager la Régie à proposer l'installation de panneaux photovoltaïque sur tous les autres bâtiments.

Ndlr. Les économies pour un copropriétaire n'ont pas été prise en compte ici car elles dépendent fortement de la consommation de chacun, du temps de présence à la résidence, résidence principale ou secondaire, de la température souhaitée dans l'appartement... Cependant, sur les deux cas étudiés l'économie sur les dépenses d'électricité était de l'ordre de 15%.

EXTRAPOLATION DES RESULTATS DU C SUR UNE EVENTUELLE INSTALLATION DE PV SUR LE D

Pour ce travail d'extrapolation sur le D des résultats observés sur le C, l'A.C.C.D. s'est fondé sur une étude photovoltaïque commandée par l'administrateur malgré les erreurs manifestes présentes dans cette étude.

Il en ressort que selon les chiffres fournis et la variante choisie au final par les copropriétaires du D l'installation devrait être amortis entre 5 et 13 ans et rapporter environs CHF 14'000 par an d'économie de charges.

Le président explique que la régie avait proposé au comité de faire une étude par un spécialiste en panneaux photovoltaïque, le comité avait estimé cette étude inutile puisqu'il y avait suffisamment de personnes capables de se prononcer en interne dans le comité, mais apparemment l'étude était déjà faite et le comité l'a reçu une semaine après.

Cette étude comporte trois variantes d'installation solaire pour le bâtiment D, avec des coûts allant de CHF 153'000 à CHF 258'000 soit CHF 38'250 à CHF 64'500 par entrée.

Il est à noter qu'aucune de ces études ne reprend le coût que Burnier a indiqué lors de la présentation du budget prévisible des travaux du D.

Plusieurs erreurs ont été notées, notamment au niveau du calcul des subventions.

Cela a été remonté à l'administrateur qui nous a dit avoir également noté cela et que nous recevions bientôt une étude corrigée. Six mois après, nous l'attendons toujours.

Une autre interrogation du comité concerne la quantité prévue de kWh produit qui est en ligne avec ce qui est actuellement obtenu sur l'installation du C. Cela surprend le comité sachant que, à l'époque des PV assez peu performant avaient été choisis, principalement pour des raisons esthétiques et de production « locale » et que depuis les PV ont fait des progrès en termes de rendement.

Ce point devra être éclairci lors de prochains comités.

Enfin, il semble que ces coûts n'intègrent pas les économies réalisées sur les travaux de toitures par la diminution des m² de tuiles à acheter et à poser.

Pour l'extrapolation, faute de chiffres plus fiables, nous avons conservé les chiffres fournis par l'étude pour les trois variantes que ce soit en termes de coûts, de montants de subvention et de quantité produite.

Les revenus ont été extrapolés par un simple produit en croix entre les revenus et la production du C et la production prévisionnelle des différentes variantes du D.

Cela amène à un amortissement entre 6 et 13 ans selon la variante choisie et une économie de charges de l'ordre de CHF 14'000 par an.

J-M Gremaud rend attentif que même pour des PV de fabrication suisse il s'avère que seul l'assemblage est fait en Suisse et que les composants viennent de Chine, ce qui fait que le prix des panneaux solaires n'est pas forcément significatif par rapport à la production.

INFORMATION GENERALE SUR LES LOIS ACTUELLES OU EN COURS DE VOTE POUVANT IMPACTER LES TRAVAUX A ENTREPRENDRE DANS LA PPE

Des lois ont récemment été votées ou sont en passe de l'être qui risquent d'imposer des travaux

complémentaires à la PPE et qui seront compliqués à financer. Il conviendrait d'étudier au plus tôt les impacts que cela pourrait avoir sur la copropriété pour les minimiser au maximum.

R. Polier indique que des associations, notamment « choc électrique », se bat contre ces nouvelles lois et pour le maintien des chauffages électriques.

Le président explique ensuite qu'il y a actuellement plusieurs lois au niveau fédéral ou cantonal, qui pourraient avoir un impact fort sur la liste des travaux que la PPE devra entreprendre d'ici 10 ans.

Ainsi une loi a été votée dans le canton de Vaud interdisant les chauffages électriques, pourrait impliquer la mise en place d'un nouveau système de chauffage et s'avérer coûteux. Pour autant qu'il existe une solution technique qu'il serait possible de mettre en place dans la copropriété.

De même une nouvelle loi sur l'énergie est en préparation au niveau fédéral. Celle-ci aurait déjà été acceptée par une des deux chambres et, cette loi exigerait un niveau énergétique D pour toute rénovation de bâtiment existant avec obligation d'avoir 20 % des places de parc équipées pour charger des voitures électriques. En l'état il est difficile de dire si le remplacement des toitures et des fenêtres serait suffisant pour atteindre ce niveau d'efficacité énergétique. Cependant, selon une discussion avec un ingénieur travaillant dans le domaine, il semble peu probable que cela soit suffisant et il sera peut-être nécessaire d'envisager des travaux d'isolation périphérique.

N'ayant pas trouvé le texte de loi, et celui-ci pouvant encore être modifié, le président ne souhaite pas rentrer trop dans les détails mais insiste sur le fait qu'il serait souhaitable d'avoir assez rapidement une image plus précise de ce que nous devons faire car, vu les soucis de financement des travaux de toitures, il faudrait anticiper le plus tôt possible d'éventuels travaux additionnels qui nous seraient imposés par la législation.

Mais toutes ses lois sont ou seront probablement contestées R.Polier encourage ceux que cela intéresse de consulter le site du choc électrique <https://www.chocelectrique.net> qui se bat pour la défense des propriétaires de bâtiments équipés uniquement de chauffages électriques.

CONCLUSION

La séance est levée après plus de trois heures de discussions fructueuses.

Le comité profite de ce moment pour remercier les nombreux copropriétaires qui se sont déplacés tout particulièrement ceux qui ont eu la possibilité et le courage de rester jusqu'à la fin.

Un rapide tour de table permet de vérifier que la réunion a été appréciée et que beaucoup souhaitent que d'autres réunions de ce type suivent.