

A.C.C.D.

Association des Copropriétaires des Chesaux-Dessus

Route des Chesaux-Dessus E5

CH-1264 Saint-Cergue

[Site Web : accd.ch](http://accd.ch) / [e-mail : administration@accd.ch](mailto:administration@accd.ch)

Compte rendu de la 44^{ème} Assemblée générale ordinaire (AGO) de l'ACCD du SAMEDI 24 février 2024 à 17h00

Point 1 : Contrôle des présences et des scrutateurs

Pour que le quorum soit atteint, il faut 25% des 79 membres présents ou représentés, il faut donc 20 personnes présentes ou représentées. Avec les 24 personnes présentes, et 26 procurations, l'assemblée peut délibérer valablement

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

Le président Julien Dufour souhaite la bienvenue et estime qu'au vu de la configuration de l'assemblée qu'il n'est pas nécessaire d'élire de scrutateurs, il fait ensuite un résumé des points abordés lors des sept séances de comité technique de 2023 (*voir également rapport du comité auprès de l'administrateur joint à la convocation à l'AGO 2024*).

- **Déroulement de l'AGO 17 juin 2023 et l'interprétation de l'administrateur des votes abstention :**
La votation à l'aide de boîtiers électroniques lors des AG de la PPE complique passablement la tâche du représentant de l'A.C.C.D., car pour environ 40 procurations, l'A.C.C.D. ne reçoit qu'un seul boîtier, certains participants à notre AGO trouvent cette manière de faire peu démocratique et demandent au comité de l'A.C.C.D. de proposer des solutions pour améliorer cette situation, le président ne promet pas qu'une solution soit trouvée d'ici à l'AGO de la PPE qui aura lieu le 16 mars, mais promet de revenir avec des propositions à l'assemblée A.C.C.D. 2025. Pour le comité de l'A.C.C.D., ce sentiment d'absence de démocratie vient du fait que lors de l'AGO du 17 juin 2023, il y a eu passablement de confusion autour de la convocation et l'organisation de cette assemblée et en l'absence de débat interne à l'A.C.C.D., faute d'informations données à l'avance par la régie, il a fallu voter abstention sur plusieurs points et que ses abstentions ont été considérées comme un vote négatif.
- **Le président revient sur la façon d'utiliser les procurations de l'A.C.C.D. lors des différentes AG, sans les procurations détenues par l'A.C.C.D. les quorums pour les assemblées pourraient être difficilement obtenus, ce qui obligerait l'administrateur à annuler l'assemblée et à la reconvoquer avec un délai min. de 10 jours avec une majorité de 1/3 à la place de 50%. Lors des assemblées de la PPE, l'A.C.C.D. vote selon les décisions qui sont prises lors de sa propre AGO, il est toujours possible à un copropriétaire qui ne serait pas en phase sur l'une ou l'autre position prise par l'A.C.C.D. de donner procuration à une personne de son choix pour l'assemblée en question. Il est de toute façon recommandé aux copropriétaires qui en ont la possibilité de participer aux AGO.**
- **Concernant les travaux du D et la procédure introduite par M. Siegrist :**
Un participant s'interroge, sur les points 10 et 11, de l'ODJ de l'AGO du 16 mars de la PPE concernant les questions et la citation à comparaître déposée par M. Siegrist, il aimerait notamment savoir sur quelle base sont établis les chiffres fournis par le bureau d'architectes Cornaz et associés Sàrl ? Le président explique qu'il a reçu des documents de la part de la régie concernant la rénovation des toitures, et une étude concernant l'installation de panneaux solaires pour l'ensemble des bâtiments, cette dernière étude n'était pas souhaitée par le comité auprès de l'administrateur. Mais qu'il n'a pas encore eu le temps d'analyser les documents relatifs à la rénovation des toitures. Toutefois en ce qui concerne la demande d'expertise faite par M. Siegrist, le président est plutôt de son avis, car cela fait longtemps qu'il demande de connaître quel serait le budget global des travaux à envisager dans la PPE. Il avait contacté un bureau pour faire une étude allant dans ce sens et il faut compter entre 50'000.- à

100'000.- d'honoraires selon le degré de précision ; malheureusement ce bureau est actuellement débordé et ne peut pas faire cette étude. Julien Dufour ne connaît par les raisons qui motive la demande de M. Siegrist, sur le principe, il trouve que c'est plutôt une bonne idée de réaliser une étude indépendante pour connaître la situation des travaux du D et sur ce qui attend la PPE dans le futur. Pour le secrétaire, une pré-étude à déjà été faite, par le bureau BIFF et Alpiq et le budget qu'ils avaient estimés à l'époque se montait à 20'000'000.- (voir l'annexe au PV de l'AGO 2016). Au fil de la discussion concernant l'intérêt de procéder à une étude prévisionnelle concernant les travaux de rénovation dans la PPE et constatant qu'il n'y a aucun consensus qui se dégage sur cette question, le président dit que l'A.C.C.D. votera abstention avec les procurations qu'elle détient si la Régie décidait de mettre cette question au vote le 16 mars.

– **Une participante s'interroge sur les honoraires présentés dans les documents prévisionnels relatifs aux travaux d'entretien courants et les travaux dits spéciaux (travaux de rénovation) :**

Le président explique que les travaux d'entretien courants font partie des honoraires liés au mandat d'administration, mais que la régie touchera des honoraires sur les travaux spéciaux et ce en plus sur les honoraires d'architecte.

Point 3 : Approbation du PV de l'année précédente

Personne ne demandant la lecture du PV son approbation est directement mise au vote. Il est approuvé à l'unanimité.

Point 4 : Rapports du trésorier et des vérificateurs des comptes

Jean-Michel Gremaud, trésorier explique qu'en 2023 il y a eu trois départs de membres de l'A.C.C.D. principalement en raison de la vente de leur lot, et que, conformément à la décision prise en 2023, certains membres ont été démissionnés en raison de retards importants dans le paiement de leurs cotisations. Au 31 décembre 2023, l'A.C.C.D. compte 79 membres. En 2023 58 membres ont versé leurs cotisations, 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 2023 : la fortune actuelle de l'A.C.C.D. (31.12.2023) se monte à 20'768.-, les mouvements de 2023 se résument à 1392.- de rentrées et 1753.- de dépenses, ce qui fait que depuis 8 ans c'est la première fois que l'exercice se solde par un léger déficit de 359.-, ce déficit s'explique par des frais liés à de nouveaux engagements comme la mise sur pied d'une séance d'information le 26 septembre et les frais de mise en place et d'hébergement du site Internet. Le trésorier explique que les comptes ont été vérifiés par Monsieur Dragonetti et Madame Bender, vérificateurs, et leur passe la parole pour la lecture de leur rapport (Monsieur Dragonetti). Ils confirment qu'ils ont pu constater l'exactitude des chiffres et la bonne tenue des comptes, M. Dragonetti remercie M. Gremaud au passage.

Point 5 : Discussion et approbation de ces rapports, décharge aux vérificateurs et au trésorier

Les rapports ne suscitant pas de question de la part de l'assemblée, le président passe au vote, les rapports sont acceptés à l'unanimité, il est donné décharge au trésorier et aux vérificateurs des comptes

Point 6 : Election du comité de l'A.C.C.D.

En 2023 le comité était représenté par Julien Dufour (B C D E F G) Président, Jean-Michel Gremaud (A) Trésorier, Roland Polier (G) secrétaire, Madame Yäelle Welhauser (B), Jean-Paul Muller (C), Gergey Pasztor (D), Nicolas Zufferey (F), Marc Dancet (G), en l'absence de nouvelle candidature, le président propose de réélire le comité tel quel, cette proposition est acceptée sans opposition ni abstention, la composition du comité 2024 est donc inchangée par rapport à 2023

Point 7 : Election du président

Le président devant être choisi parmi les membres du comité, en l'absence d'autres candidatures, Julien Dufour, se propose de continuer dans la lancée, sa proposition est acceptée sans opposition ni abstention, Julien Dufour est donc réélu avec applaudissements.

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

Monsieur Raymond Pernet se propose pour prendre le poste de vérificateur suppléant à repourvoir, Gergey Pasztor qui était suppléant en 2023, deviendra vérificateur avec M. Philippe Dragonetti pour l'exercice 2024, après votation, ces trois personnes sont nommées à l'unanimité.

Point 9 : Proposition des membres de l'A.C.C.D. 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 2023 sont : Mme Christine Ponard (A), MM.Christian Couleru (tous), Jean-Michel Gremaud (A), Philippe Dragonetti (B), Jean-Paul Muller (C), Roland Polier et Fabrizio Quaglia (G), Gergey Pasztor (D), Serge André (E), Julien Dufour (B C D E F G) Hervé Maret (E) et aussi Mme Carole Morina (B) qui n'est pas membre de l'A.C.C.D.

Lors des AGE's par bâtiment de novembre 2023 se sont ajoutés Mme Malika Suter (C) qui représente son papa qui est copropriétaire et Mme Corinne Ruols (F) nouvelle copropriétaire.

Lors de l'exercice 2023, M. Christian Couleru n'a participé à aucun comité pour raison de santé, et M. Fabrizio Quaglia a fait part de son désir de ne pas se représenter à l'élection en raison de ses occupations professionnelles

Les membres de l'A.C.C.D. représentés au comité de contrôle des comptes sont, en 2023 : Mme Laurence Rumo (G), MM.Jean-Michel Gremaud (A), Jean-Paul Muller (C), Marc Dancet (G) et Julien Dufour (B C D E F G).

Le président demande s'il y a des avis contraires à ce que l'A.C.C.D. soutienne les personnes élues lors de l'élection à l'AGO du 16 mars 2024. Cette proposition est acceptée à l'unanimité. L'A.C.C.D. appuiera ces candidatures à la prochaine AG de la PPE.

Le président demande si d'autres personnes souhaitent présenter leur candidature au comité technique.

Mme Bender fait acte de candidature.

Certains soulèvent que Mme Bender n'étant pas directement copropriétaire elle pourrait ne pas avoir le droit de se présenter. Cependant, le président rappelle que Mme Bender étant actionnaire de la société Corail Immobilier, propriétaire d'un lot de la résidence, il est peut-être possible que sa candidature soit acceptable. De plus, il informe que Mme Malika Suter, élue membre du comité lors de l'AGE du bâtiment C de novembre n'est pas non plus copropriétaire, car c'est son père qui l'est ce qui crée un précédent.

Le secrétaire est d'avis que la candidature de Mme Bender au comité technique doit être faite par la propriétaire à savoir la société Corail Immobilier SA avec tous les documents utiles tels que, extrait du RF, organigramme de la société et procuration établie par un notaire comme mentionné par Mme Bender

Finalement il est proposé de se prononcer sur le vote pour l'entrée de Mme Bender au comité, sous réserve que soit confirmé par l'administrateur qu'elle est en droit de se présenter.

Cette proposition est acceptée par une voix pour, 0 contre et le reste en abstention.

Point 10 : Discussion et décision sur l'organisation des AGO de la PPE par alvéole + AGO des communs après la tenue des AGO's par alvéole souhaitée par l'administrateur

Point de vue du comité de l'A.C.C.D. :

Le 80 à 90 % des questions abordées lors de l'assemblée générale concerne les communs, d'autre part, il faut avoir accepté le budget des communs avant de pouvoir délibérer sur les budgets des alvéoles ; seul point jugé positif par quelques copropriétaires est le fait de pouvoir s'exprimer plus librement en assemblée restreinte concernant la vie de l'alvéole concernée. Pour le comité, il est contre-productif d'étaler les AG's sur une période de presque un mois, il vaut mieux revenir à une assemblée unique. En outre pour les cas de contentieux, il vaut mieux que les comptes soient acceptés rapidement pour

permettre à l'administrateur d'introduire le plus rapidement possible les procédures en recouvrement. Pour discuter des travaux importants, l'administrateur a toujours la possibilité d'organiser une AGE pour le ou les seul(s) bâtiment(s) concerné(s).

Votation sur l'utilisation des procurations pour la tenue d'une AGO unique pour toutes les alvéoles :

Cette proposition est acceptée à l'unanimité des personnes présentes.

Point 11 : Discussion et décision sur l'élection du comité auprès de l'administrateur par l'ensemble de la Communauté des Copropriétaires ou par la Communauté des Copropriétaires des alvéoles

Point de vue du comité de l'A.C.C.D. :

La régie dans son projet d'organiser les assemblées par alvéoles avait prévu également de scinder les comités par alvéoles et avait mis en pratique cette idée avec les travaux d'isolation des soubassements pour les bâtiments F et G, car seuls les membres du comité technique désignés pour ces bâtiments ont été sollicités afin de donner le feu vert pour lancer les travaux. Ce malgré un avis défavorable du comité technique, car la force du comité vient du fait qu'il est composé de personnes de divers horizons professionnels, ce qui permet ainsi à l'ensemble du comité de pouvoir donner des avis éclairés sur tel ou tel point, scinder le comité entre les alvéoles reviendrait à affaiblir le comité et donc la représentation des copropriétaires auprès de l'administrateur. Après de vives discussions entre le comité et la régie cette dernière accepte de revenir en arrière et de consulter le comité dans son ensemble, reste à voir de quelle manière la régie prévoit d'organiser l'élection du comité soit une consultation séparée par alvéole ou comme par le passé, et selon le RAU (art.35 & 43), de l'ensemble de la communauté des copropriétaires présents ou représentés à l'AG ; c'est cette dernière solution qui paraît être la plus favorable au comité.

Votation sur l'utilisation des procurations de l'A.C.C.D. lors des débats à l'AGO plénière :

Les personnes présentes n'ont pas émis d'objection ni d'abstention au fait que le comité soit élu comme par le passé par l'ensemble de la communauté des copropriétaires

Point 12 : Discussion sur la proposition de Règlement d'Utilisation des Fonds de Rénovation (RUF)

Explication du comité de l'A.C.C.D. :

Sur ce point le comité est satisfait du travail qui a pu être engagé entre la régie et le comité, puisque la mouture qui sera présentée à l'AGO du 16 mars 2024 est le fruit du travail entre la régie et le comité. La régie a accepté de modifier le projet de RUF sur plusieurs points.

Notamment sur les modalités de mises en œuvre de la clause solidarité qui est indispensable pour éviter la concurrence entre bâtiments pour être les premiers à faire les travaux mais qui doit être précisée pour éviter toute contestation ultérieure.

Pour le président et le comité, ce document est la condition sine qua non pour pouvoir continuer les travaux de rénovation des toitures dès 2025 et non de devoir attendre encore 5 ou 6 ans supplémentaires pour que le FR de chaque alvéole soit suffisamment alimenté. Il ne faut pas perdre de vue qu'il est difficilement imaginable de démarrer les travaux sur tous les bâtiments en même temps. Le président et le comité recommande d'accepter le projet de RUF qui sera présenté le 16 mars 2024.

Votation sur l'utilisation des procurations de l'A.C.C.D., lors des votations concernant l'adoption du RUF:

Les personnes présentes n'ont pas émis d'objection ni d'abstention sur l'acceptation du RUF tel qu'il figure dans les documents remis avec la convocation à l'AG du 16 mars par la régie.

Point 13 : Discussion sur les propositions d'appels de charges à venir pour l'alimentation du Fonds de rénovation

Point de vue du comité de l'A.C.C.D. :

Pour le secrétaire, cela fait maintenant depuis 2007 que nous payons des acomptes de charges

exceptionnelles pour les travaux de rénovation des toitures, il y a toujours des incertitudes pour savoir de quelle manière les budgets pour ces travaux pourront être bouclés, mais en attendant d'avoir des détails plus précis, il estime que pour accepter une augmentation des apports exceptionnels au FR, il faut attendre que les travaux puissent démarrer concrètement au moins sur un bâtiment et pour cette raison tant que les conditions ne sont pas réunies, il propose de ne pas accepter de modification à la hausse des acomptes exceptionnels au FR, à savoir que si le RUF est accepté, il ne pourra pas avoir de baisse des apports au FR tant que les travaux des toitures ne sont pas terminés et payés.

En l'état les budgets proposés par l'administrateur ne prévoit pas d'augmentation pour l'année 2024. Accepter cette proposition, en complément du RUF, reviendrait à figer les attributions aux fonds de rénovation au montant votés lors de l'AGO de juin 2023 tant qu'il n'est pas prouvé que ces montants pourraient ne pas être suffisant.

Votation sur l'utilisation des procurations lors des votations concernant l'alimentation du Fonds de Rénovation (FR) :

L'assemblée est du même avis, pour cette raison, cette proposition est acceptée sans opposition ni abstention.

Point 14 : Discussion sur l'entretien des extérieurs par un paysagiste

Point de vue du comité de l'A.C.C.D. :

Jean-Michel Gremaud explique qu'il avait fait un exposé lors de la séance d'information du 26 septembre 2023, cette présentation était basée sur le constat fait début septembre de l'année passée suite à la visite qu'il avait faite avec un paysagiste qui est également spécialiste des biotopes, ce spécialiste avait fait un constat du travail à faire dans le parc et les abords des bâtiments de la copropriété. Il avait fait une proposition chiffrée concernant les travaux à envisager qui peuvent s'étaler sur plusieurs années (voir compte rendu de la séance d'information sur le site accd.ch). Jean-Michel Gremaud compte refaire cette présentation à l'AG le 16 mars prochain et espère que nous pourrons aller de l'avant avec le budget proposé par la régie (soit 14'300.-).

Roland Polier explique que son épouse avait envoyé une demande écrite en septembre 2023 afin que la taille par une entreprise soit prévue dans la proposition le budget présenté par la régie à l'AGO 2024. Une participante au bâtiment E explique que les arbres situés devant son balcon ont tellement pris de l'ampleur qu'elle ne voit plus la Dôle et demande si la taille de ces arbres est prévue ; M. Gremaud lui dit que oui.

Plusieurs participants se demandent quel est le travail des concierges dans l'entretien des extérieurs, Roland Polier, qui ne peut pas s'exprimer sur leur engagement actuel, rappelle que leur travail est plus complexe qu'il n'y paraît et que la végétation de la copropriété est bien plus importante qu'à l'époque de M. & Mme Festas, qui étaient engagés les deux à 100% alors que Mme Botelho n'est engagée qu'à 60 % et qu'il a toujours pu compter sur leurs interventions rapides par exemple lorsqu'il y a eu des inondations qui se sont produites le week-end ou qu'il a fallu intervenir suite à un début d'incendie en début de soirée.

Point 15 : Discussion, questions et débat sur l'année écoulée :

Soutirage eau chaude sanitaire : Plusieurs participants estiment qu'il faut attendre trop longtemps pour que l'eau arrive chaude au robinet et que cela gaspille de l'eau inutilement en cette période de pénurie de précipitations. Une participante fait remarquer qu'au bâtiment E la situation s'est améliorée suite à l'intervention d'un installateur sanitaire. Le président promet de faire remonter cette question à la Régie pour voir dans quelle mesure il serait possible de remettre en service les circulateurs d'eau chaude.

Ndlr. La suppression de la circulation d'eau a été décidée lors de l'AGO de 2003, (voir extrait des les PV de 2003 à 2006 en annexe) ; la question du sous-tirage avait été prise en compte dans l'étude , il a permis de faire des économies d'électricité importantes de l'ordre de 17% et même 26 % pour le B ;

soit environ 150 à 200.-/an et par lot, le bureau qui fait l'étude avait rendu attentif au fait que pour raccourcir le temps de soutirage il fallait au moins une fois par année nettoyer les embouts filtrant en forme de nid d'abeilles (Néoperl) de la robinetterie pour ce faire, il suffit de dévisser les filtres et les immerger durant une à deux heures dans une bassine remplie de simple vinaigre de vin. Cette mesure a peut-être été oubliée depuis le temps et explique peut-être que le temps de soutirage est ressenti de manière différente.

Réverbère tombé devant le E6 : Les habitants de cette entrée rappellent que le réverbère est toujours à terre, sur ce point également le président promet d'interpeller la Régie afin qu'ils puissent donner une explication le 16 mars

Le président lève la séance à 20h. Il invite les membres de l'assemblée qui le souhaitent à un apéritif au café-restaurant du Jura.

Fait le 6 mars 2024 par R.Polier secrétaire de l'A.C.C.D.