

## 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 45<sup>ème</sup> Assemblée générale ordinaire (AGO) de l'ACCD du SAMEDI 22 mars 2025 à 17h00

## Point 1 : Contrôle des présences et des procurations.

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, approbation de l'ordre du jour et désignation de deux scrutateurs.

Après un mot de bienvenue le président rappelle l'ordre du jour. Personne ne le remettant en cause, deux scrutateurs sont désignés pour vérifier la bonne tenue des votes.

## Point 3 : Approbation du P.V. de l'assemblée précédente - consultable sur A.C.C.D.ch

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

## Point 4 : Rapports du président, du trésorier, des vérificateurs des comptes de l'Association.

### **Rapport du président :**

Le président rappelle qu'il s'agit là d'un rapport sur l'activité de l'association et non de la PPE, les rapports sur la participation des membres aux comités de la PPE seront présentés plus tard dans la réunion.

Comme depuis l'année dernière, l'A.C.C.D a organisé en plus de l'AG habituelle, une réunion d'information en fin d'année afin d'améliorer l'information des membres de l'association quant à la vie de la PPE.

A cette occasion il présente ses excuses pour le manque de préparation de cette réunion lié au manque de temps disponible, pour des raisons personnelles mais également liées au temps très important passé sur le travail pour les différents comités de la PPE qui demande un investissement très conséquent notamment du fait de la qualité du travail de l'administrateur qui nécessite de notre part un plus fort investissement pour compenser leur manque et les pousser à plus s'investir dans notre PPE.

Il profite de l'occasion pour remercier les anciens de l'association pour leur aide et en profite pour proposer à d'autres membres de l'association de postuler pour devenir membres du comité afin d'augmenter le nombre et ainsi améliorer la qualité des informations fournies aux membres.

### **Rapport du trésorier et des vérificateurs des comptes de l'Association :**

Jean-Michel Gremaud, trésorier explique qu'en 2024, il y a eu un départ et trois nouveaux membres. Au 31 décembre 2023, l'A.C.C.D. compte 74 membres. En 2024 il manque juste une dizaine de paiements de cotisations, notamment car certains membres ont l'habitude de payer leurs cotisations tous les deux ans, mais le paiement des cotisations s'est bien amélioré ces dernières années. Il présente ensuite le bilan de l'exercice 2024 : la fortune actuelle de l'A.C.C.D. (31.12.2024) se monte à CHF 20'357, les mouvements de 2024 se résument à CHF 1'492 des rentrées et CHF 1'902 des dépenses, ce qui fait que l'exercice se solde par un déficit de CHF 410, ce déficit s'explique par des frais liés à de nouveaux engagements initiés en 2023, comme la mise sur pied d'une séance d'information et les frais de mise en place et d'hébergement du site Internet.

Par ailleurs, en 2024, les prix de location de salle par la commune de St-Cergue ont augmenté, passant de 100 à 350 CHF, et comme maintenant il est organisé une réunion d'information, en plus de l'AG, nous louons deux fois des salles, ainsi le poste location de salles est passé de 100 à 550 CHF en deux ans.

Suite à la présentation de ces chiffres un participant propose que la cotisation soit augmentée à 30 CHF à partir de 2026 pour couvrir les coûts de l'association et supprimer les déficits apparus depuis deux ans. **Cette proposition est acceptée à l'unanimité.**

Ensuite, le trésorier explique qu'après dix ans le trésorier souhaiterait remettre son mandat même s'il accepte de continuer encore un an si personne ne se présente.

Monsieur Philippe Dragonetti présente le rapport des vérificateurs des comptes. Ils confirment avoir pu constater l'exactitude des chiffres et la bonne tenue des comptes. Ils préconisent donc de valider les comptes et de donner décharge au trésorier et il remercie Jean-Michel Gremaud pour le travail effectué.

**Point 5 : Discussions et approbation de ces rapports, décharge aux vérificateurs et au comité.**

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 : Élection du comité (min 5 - max 9 membres), mise au vote individuellement pour chaque candidat à élire ou à réélire.**

Le président fait le tour des membres du comité qui souhaitent renouveler leur mandat : Gergey Pasztor, Marc, Jean-Michel, Roland, Julien.

Jean-Paul Muller démissionne, Nicolas Zufferey, a lui démissionné après la réunion suite à la vente de son appartement et Yaelle Wellhauser n'ayant participé à aucun des derniers comités et n'ayant pas fait acte de candidature, elle est considérée comme démissionnaire.

Il ne reste donc que 5 membres dans le comité soit le minimum selon les statuts.

Le président renouvelle donc son appel à candidatures et indique que beaucoup la majorité des comités se font maintenant par visioconférence, il n'est donc pas forcément nécessaire d'habiter proches des Chesaux pour faire partie du comité de l'A.C.C.D.

Il ne reste donc que cinq membres dans le comité, soit le minimum selon les statuts.

Le président renouvelle donc son appel à candidatures et indique que beaucoup la majorité des comités se font maintenant par visioconférence, il n'est donc pas forcément nécessaire d'habiter proches des Chesaux pour faire partie du comité de l'A.C.C.D.

A la demande d'une copropriétaire, le président rappelle l'objectif de l'association et indique que la participation au comité de l'A.C.C.D en tant que telle ne représente pas une forte charge de travail, car l'essentiel du travail est fait lors des comités de la PPE. L'A.C.C.D est surtout là pour organiser la récolte des souhaits des votes des membres pour pouvoir utiliser à bon escient les procurations qui lui ont été remises, ce qui se fait essentiellement lors de l'AG de l'association, et pour informer ses membres de ce qui se passe dans la PPE.

C'est cette dernière partie que nous souhaiterions améliorer si nous sommes plus nombreux à nous partager le travail. Cependant dans l'immédiat la participation au comité de l'A.C.C.D se limite à 3 à 4 réunions par visioconférences par an pour organiser l'AG de l'association, les votes lors de l'AG de la PPE et la réunion d'information plus l'aide à la mise en place et au rangement de la salle lors des deux réunions en présentiel de l'année.

Il rappelle qu'il ne faut pas confondre le comité de l'A.C.C.D, qui demande assez peu d'investissement et les comités de la PPE qui eux demandent plus de travail, d'autant plus avec cet administrateur qui, par son manque d'investissements, nécessite une plus forte implication des comités pour remonter les problèmes dans la PPE et le suivi de leur résolution, sachant qu'ils passent rarement dans la copropriété pour relever eux-mêmes les problèmes, anomalie aggravée par le fait que leur relation avec les concierges étant ce qu'elle est ces derniers, ils ne semblent ne pas non plus leur remonter les problèmes à régler, et que, par ailleurs, il faut souvent relancer l'administrateur de nombreuses fois avant qu'il ne règle ou bien à minima regarde les points à réparer/corriger.

De plus l'administrateur ne facilite pas le travail des comités en cachant bon nombre d'informations.

Ainsi, alors qu'il savait que nous avions notre AG ce jour, nous n'avons toujours pas reçu l'ordre du jour définitif de l'AG de la PPE. A cette occasion de nombreux copropriétaires font état de leur insatisfaction quant à la gestion de PPE par la régie Burnier. & Cie SA. Le président souligne de légères améliorations mais qu'au final nous sommes encore loin de ce qu'on est en droit d'attendre d'une administration.

Un certain nombre de copropriétaires se demandent si à défaut de changer de régie, il ne faudrait pas leur demander de changer d'administrateur et de nous en attribuer un autre de la même régie.

Il est à relever un manque total de compétence technique que ce soit dans la technique du bâtiment ou dans l'entretien des extérieurs. Il semble que pour eux le coeur de leur travail est simplement la gestion administrative.

Selon le président le problème n'est pas tant un problème de personne mais plutôt un problème d'organisation, car trois équipes pour gérer environ nonante copropriétés. selon leur présentation lors de leur élection. Le temps disponible, ne leur permet pas de passer le temps nécessaire pour gérer notre PPE qui de par sa grandeur avec des bâtiments de près de cinquante ans nécessiterait une attention accrue.

**Point 7 : Élection du président (selon STATUTS de l'A.C.C.D à élire parmi les membres du comité).**

Aucun membre du comité ne souhaitant candidater, Julien Dufour se représente et est rélu à l'unanimité.

**Point 8 : Élection du trésorier, de deux vérificateurs des comptes et d'un(e) suppléant.**

Aucun membre ne s'étant proposé pour le remplacer, Jean-Michel Gremaud accepte de prolonger son mandat d'un an en espérant que quelqu'un veuille bien prendre sa place l'année prochaine.

Il est élu à l'unanimité.

Philippe Dragonetti accepte de repartir pour un second mandat de vérificateur des comptes et Reymond Pernet qui était suppléant, se propose pour remplacer Gergey Pasztor au poste de contrôleur aux comptes, **les personnes qui se sont proposées sont élues à l'unanimité.**

De même la candidature de Christine Ponard en tant que suppléante **est acceptée 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 de l'A.G. de la P.P.E.**

Suite à l'annonce des démissions de MM. Jean-Michel Gremaud et Jean-Paul Muller de l'ensemble des comités auxquels ils participaient un appel à candidatures a été lancé. Seul Rémy Noulibos a souhaité candidater au comité technique.

Il est mis au vote la proposition suivante :

L'A.C.C.D utilisera les procurations à sa disposition de manière suivante pour l'ensemble des comités :

- Vote oui pour toutes les candidatures des membres actuels des comités souhaitant se représenter ainsi que pour la candidature de Rémy Noulibos au comité technique.
- Abstention pour toutes les autres candidatures.

**Cette proposition est acceptée à l'unanimité.**

À la demande de copropriétaire MM. Gremaud et Muller expliquent leurs retraits par ras-le-bol général devant l'inactivité et le manque de compétence de l'administrateur.

M.Gremaud donne l'exemple du problème rencontré sur l'installation solaire du C dont il a remonté le dysfonctionnement le 5 février 2024, car il semble que l'administrateur ne suive pas le bon fonctionnement de cette installation alors qu'il a tous les accès nécessaires et dont les données de Solaredge ne fonctionnent toujours pas correctement plus d'un an après malgré de nombreux rappels de différents membres du comité technique. Il a fallu que M.Gremaud intervienne lui-même auprès de la Romande Énergie pour pouvoir obtenir des informations que l'administrateur était incapable de nous fournir.

Cette explication soulève à nouveau de nombreuses protestations de copropriétaires, qui après avoir remercié MM. Jean-Micjel Gremaud et Jean-Paul Muller pour leur investissement pendant de nombreuses années affirment être écurés d'en arriver à une telle situation et remettent en cause le bien-fondé de continuer avec cette régie devant l'écart entre leur facturation et la qualité du résultat obtenu quant à la gestion non seulement administrative mais surtout technique de la résidence.

**Point 10 : Information sur la tenue des différents comités qui ont eu lieu en 2024**

**Comité de contrôle des comptes :**

Suite aux démissions, il ne reste que 3 membres dans cette commission : Laurence Rumo, Marc Dancet et Julien Dufour.

Le président propose donc, en contradiction avec la règle d'utilisation des procurations utilisée jusque-là, de voter pour toute personne présentant sa candidature pour cette commission même si cette candidature n'a

pas été préalablement validée lors de l'AG de l'A.C.C.D. Gergey Pasztor propose qu'on reste à la règle usuelle. Est donc mis au vote la proposition suivante :

« l'A.C.C.D utilise ses procurations en votant pour les personnes qui se sont présentée lors de l'AG de l'A.C.C.D et s'abstient pour toutes les autres candidatures ».

*Cette proposition est adoptée à l'unanimité.*

### **Comité nature**

Les membres de l'association également membres du comité nature remontent le manque de respect que M.Cetin a montré envers le comité en écourtant les réunions et en les plaçant à des heures compliquées pour que les membres du comité puissent y participer tout en les fixant au dernier moment. Ainsi, qu'une réunion organisée tardivement en milieu d'après-midi, en octobre dernier, a été réduite à ¼ d'heure sans que tous les points que les membres du comité souhaitaient discuter aient pu être abordés.

Il est donc proposé d'exiger de l'administrateur d'organiser les réunions du comité au moins 1 semaine à l'avance, pour une durée de minimum 1 h 30 et à partir de 16 h00.

Certains remettent en cause l'utilité du comité nature qui leur semble inutile. Le président rappelle que ce comité est là, pour vérifier et orienter le travail effectué sur l'entretien des extérieurs et non de faire le travail eux-mêmes, supprimer le comité nature revient à laisser libre cours à Burnier. Par ailleurs, ce comité est statutaire (RAU) et il ne peut être supprimé. Par contre, nous pourrions leur demander d'être plus efficaces mais pour cela il suffit, pour autant que des candidats se présentent, d'élire de nouvelles personnes à ce comité afin de le renouveler et de lui redonner de l'élan.

Par ailleurs, Jean-Michel Gremaud indique que cette année, le comité nature a empêché l'administrateur d'engager des travaux pour 12'000 pour couper des cotonéasters et a demandé que le concierge fasse ce travail. Mais rien n'a été fait.

A cette occasion il remet en cause, photos à l'appui, la qualité du travail du concierge dans l'entretien des extérieurs en prenant comme exemple la suppression du lierre sur la façade du A qui a fini par être fait après de nombreuses relances, mais d'une manière qui laisse clairement transparaître la mauvaise volonté du concierge et pour un résultat inadmissible.

Au contraire, Jean-Michel Gremaud et plusieurs membres expriment leur satisfaction quant au travail réalisé par le nouveau paysagiste et demandent à le conserver en renouvelant l'enveloppe pour celui-ci.

Le président relève qu'il est malheureux de devoir payer un prestataire externe pour faire le travail du concierge et que du coup la PPE paie en double. Même s'il existe des travaux difficilement faisables, voire infaisable, par le concierge seul, comme la taille des grands arbres, il n'est pas normal que le paysagiste fasse une partie du travail qui est inclus dans le cahier des charges du concierge.

Il faudrait a minima reprendre ce cahier des charges pour lister toutes les tâches concernant l'entretien des extérieurs pour le remettre à jour, les répartir entre le concierge et le paysagiste et adapter en conséquence le temps de travail et donc le salaire du concierge et le budget attribué au paysagiste pour coller à la réalité.

Par ailleurs, il faudra intervenir l'année prochaine pour couper certains arbres morts, car il n'a pas été possible de le faire cette année faute de budget. Serge André demande alors d'augmenter le budget l'année prochaine pour permettre au paysagiste de plus intervenir pour rattraper les problèmes cumulés ces dernières années.

Est donc mis au vote la proposition suivante :

« l'A.C.C.D utilise ses procurations en votant pour les personnes qui se sont présentées lors de l'AG de l'A.C.C.D et s'abstient pour toutes les autres candidatures ».

*Cette proposition est adoptée à l'unanimité.*

***L'A.C.C.D votera donc pour la candidature des personnes suivantes : Christine Ponnard, Dounia Bender, Serge André, Remy Ricard, Jean-François Bussy, Marie Guichard et Carole Morina***

### **Comité technique**

Suite aux démissions de Corinne Ruols, Jean-Michel Gremaud et Jean-Paul Muller, il ne reste plus actuellement comme membre du comité technique que les personnes suivantes : Carole Morina, Gergey Pasztor, Hervé Maret, Christine Ponnard, Malika Sutter, Philippe Dragonetti, Roland Polier et Julien Dufour.

Par ailleurs, Rémy Noulibos et Rémy Ricard se présentent.

***Il est voté à l'unanimité que l'A.C.C.D utilisera ses procurations pour voter pour la candidature de tous les anciens membres du comité qui se représenteront plus MM. Rémy Ricard et Rémy Noulibos et l'A.C.C.D s'abstiendra pour toutes les autres candidatures.***

M.Dragonetti profite de ce point pour rappeler qu'il souhaiterait avoir les coordonnées des copropriétaires, a minima celles des copropriétaires de son alvéole, pour pouvoir leur communiquer les informations découlant des comités mais que M.Cetin à toujours refusé de les lui fournir arguant notamment du fait de la mise en place prochaine d'une plateforme d'information informatisée pour la PPE. Promesse déjà faite lors de leur désignation en tant qu'administrateur et toujours pas tenue à ce jour.

M.Muller fait alors la présentation du travail effectué lors des différents comités techniques de l'année. Il regrette d'abord de ne généralement pas recevoir de réponse aux questions préparatoires qu'il envoie souvent le vendredi avant le comité.

De même la non-communication entre les différentes équipes de Burnier : comptabilité, administration, gestion locative fait, à moins que ce ne soit qu'une excuse pour ne pas communiquer, qu'il est souvent compliqué voire impossible de recevoir les informations demandées, comme des factures d'électricité. Cela rend le travail de contrôle de la régie très compliqué et coûteux en temps, car il faut toujours refaire plusieurs fois le même travail au fur et à mesure que des bribes d'informations nous sont communiquées. Par exemple, nous n'avons pas eu communication de l'ordre du jour officiel de l'AG de la PPE.

Le président revient ensuite sur les principaux points abordés lors des comités :

#### **Travaux du D :**

Suite à une première pré-sélection de prestataires effectuée par Burnier et l'architecte, les membres du comité ont réalisé beaucoup de travail, devant parfois poser des congés, pour sélectionner les entreprises, renégocier les tarifs. Cependant, alors que les travaux devraient bientôt commencer, aucune étude sérieuse n'a été réalisée pour les panneaux solaires. C'est-à-dire qu'aujourd'hui, nous n'avons aucune offre sérieuse, c'est-à-dire avec une proposition optimisée et répondant aux différentes questions posées par ce sujet, pour les panneaux solaires. Nous avons actuellement, reçu que des pré-offres bâclées établies sans même se déplacer, juste en regardant des photos sur Internet. En plus aucune pré-analyse de ces offres n'a été fournie par la régie ou l'architecte. De même, les demandes de permis de construire n'ayant pas été faite dans les temps, l'organisation des travaux définie en juin dernier n'a pas pu être mise en place.

Finalement, faute de confirmation dans les temps, certains des prestataires sélectionnés après un long travail ne sont plus disponible pour faire les travaux.

En fait, une grande partie du travail doit être faite par le comité car ni la régie ni l'architecte qu'ils ont imposé, ne prennent ce sujet de bout en bout.

Le comité devrait juste être là pour choisir entre des options complètes et préanalysées alors qu'au final il doit faire le travail de la régie sans avoir accès à toutes les informations nécessaires pour faire correctement ce travail.

Ce mode de fonctionnement explique l'épuisement menant au renoncement de certains membres du comité. Suite à cette présentation, certains copropriétaires demandent s'il ne s'agit pas là d'une stratégie mise en place volontairement par la régie pour se libérer des contraintes imposées par la présence d'un comité trop impliqué à leur goût.

Faute de temps, le président liste juste d'autres sujets abordés lors des comités, qui n'ont pas non plus, à l'exception d'un, obtenu des réponses satisfaisantes : ventilations, buanderies, entretien du parc, balcons, locations des places de parc, caves et locaux rattachés aux communs, écoulement d'eau, entretien des toitures...

#### **Point 11 : Retour sur l'ordre du jour de la régie Burnier prévu pour l'AGO du 22 mars 2025**

L'ordre du jour n'ayant pas été envoyé par la régie, il est impossible aujourd'hui de se prononcer dessus.

Cependant, suite au dernier comité où les sujets que Burnier souhaite mettre à l'ordre du jour ont été évoqués, le président souhaite aborder un point particulier qui pourrait être discuté lors de l'AG : le remplacement des concierges actuels.

Après plusieurs échanges quant à la qualité du travail des concierges, un vote est organisé pour savoir ce que

souhaitent les copropriétaires : **8 votent pour conserver les concierges actuels, 4 abstentions et tous les autres pour le remplacement.**

***C'est donc le remplacement qui est retenu.*** Note Post AG : *Malheureusement M.Cetin a refusé de faire figurer ce point à l'ordre du jour et ainsi aucun vote contraignant ne pourra avoir lieu lors de l'AG2025.*

La possibilité de ne pas avoir un couple et de faire intervenir un ou des prestataires extérieurs pour couvrir les tâches du cahier des charges qui ne pourront pas être réalisées par une personne seule ***est acceptée à l'unanimité.***

Par contre, le souhait de conserver un concierge logeant dans la résidence est également ***exprimé à l'unanimité.***

L'embauche d'un couple reste possible mais ne constitue pas un point bloquant.

Par ailleurs, un certain nombre de copropriétaires souhaitent ne pas donner décharge à l'administrateur lors de l'AG pour leur signifier leur mécontentement quant à la qualité du travail fourni. Certains souhaitent même remplacer la régie à très court terme.

Il est décidé de ne rien entreprendre dans l'immédiat, mais, selon la qualité du travail fourni sur les travaux du D et afin d'avoir des alternatives à proposer, il a été décidé de mettre en place une commission à l'A.C.C.D pour rechercher d'autres propositions pour l'administration de la PPE en remplacement de l'administrateur actuel au cours d'une des prochaines AGO

Se sont proposés pour faire partie de cette commission : Jean-Paul Muller, Rémy Noulibos, Laurent Gallien et Jean-Michel Gremaud, en plus des membres du comité de l'A.C.C.D présents.

***Cette proposition sera discutée lors du prochain comité de l'A.C.C.D, puis un mail sera envoyé aux membres de l'association pour sa mise en place.***

**Point 12 : Discussion, questions et débat sur l'année écoulée.**

Faute de temps ce sujet ne sera pas évoqué sachant que de nombreuses discussions sur ce point ont déjà été abordées lors des points précédents.

**Point 13 : Propositions individuelles et diverses**

*Ce point a été abordé lors des points précédents.*