

Chers Copropriétaires,

Apprenant indirectement que M. DUCOMMUN a fait parvenir cette missive à certains copropriétaires, après s'être renseigné à AdminPPE, le CoGest pense utile de vous la faire parvenir à tous (par honnêteté et ouverture), afin que vous puissiez connaître notre position. La demande est publiée intégralement, et les commentaires du CoGest sont en vert.

Le CoGest constate avec regret le décalage entre le discours et les actes de M. Ducommun lors de la dernière assemblée ordinaire : vouloir trouver des solutions en omettant d'en parler aux personnes concernées. (Personne du CoGest n'a été approché ou contacté à ce sujet).

ORGANISATION D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Chères/Chers copropriétaires,

En raison d'un sentiment d'insatisfaction grandissant au sein de notre copropriété, plusieurs d'entre nous souhaitent vous proposer d'organiser une Assemblée Générale Extraordinaire afin de résoudre plusieurs problèmes importants.

Le CoGest attire néanmoins votre attention sur le fait qu'une AGE nous coûtera, selon AdminPPE, environ 840.- au moins.

Pourquoi se réunir avant l'AGO prévue en avril 2020 ?

Le projet d'ordre du jour qui suit vous propose d'apporter des réponses concrètes à des points ne pouvant pas attendre la prochaine AGO. Le but est d'éviter d'en arriver à des situations conflictuelles et de trouver enfin des solutions constructives. Cela permettra également d'alléger considérablement l'ordre du jour de la prochaine AGO.

L'ordre du jour d'une AG est fixé dans le RAU et ne peut pas être abrégé. Quant à « trouver des solutions constructives », légales et pas onéreuses, le CoGest n'a pu compter que sur lui-même, la Police, le Juge de Paix et les différents règlements. Si « le but annoncé est d'éviter d'en arriver à des « situations conflictuelles », nous pensons au contraire que ce risque est derrière nous, chiffres à l'appui (voir au chapitre suivant). Si nos voisins de Champ-du-Bois en sont malheureusement venus à une manifestation avec blocage total de la circulation, c'est précisément parce qu'ils ont laissé leur situation se détériorer depuis plusieurs années.

Points à traiter :

1- Résoudre définitivement le problème des places visiteurs

- (Pour approbation) Une nouvelle solution sera proposée qui devrait beaucoup mieux répondre aux besoins de tous (propriétaire, locataire, commerce et activités).

D'après notre règlement et les mises à ban légales, ces places de parc sont réservées aux Visiteurs ayant droits. On ne peut donc pas en changer l'affectation. La tolérance de 22:00 à 7:00 a été acceptée lors de l' AG.

- (Pour décision) Mettre fin au mandat que s'est attribué lui-même Monsieur Racine de superviser la circulation des personnes et des véhicules au sein de cette PPE.

A l'origine, le 24.05.18, huit personnes, toutes copropriétaires et majoritairement membres du CoGest, ont reçu la procédure à respecter et les documents nécessaires.

L'organisation interne, en fonction des différentes disponibilités, a défini naturellement ce rôle principalement à M. Racine. Le nombre de huit permet de multiplier facilement l'aléatoire des contrôles, car, en situation normale, il ne faut surtout pas contrôler tous les jours aux mêmes heures. A l'origine, nous nous étions renseignés à certaines sociétés de surveillance louant ce service. En plus du prix à payer, nous avons appris de nos voisins de Champ-Meunier qu'ils n'en n'étaient pas satisfaits (tarif notamment au nombre de contrôles demandés, prévisibles donc peu efficaces). Mais vu le temps administratif que cela nous prend (nommer et trier les photos que nous devons faire, remplir les formulaires et envoyer les courriels), plus nous sommes efficaces moins nous amendons et c'est bien le but annoncé, même si tous ne le comprennent pas (voir les réflexions sur le manque de tolérance à la dernière AGO).

Preuve à l'appui, les verbalisations transmises diminuent : en mai 2019 15, en juin 25, en juillet 30, en août 18, et en septembre 9. Les transgresseurs ont compris le message qui est de pouvoir utiliser ces places de parc pour nos visiteurs. Mais pour arriver à ce résultat, nous avons dû aussi mettre plus de 200 avertissements et surtout expliquer aux gens, ce que n'aurait pas fait une société de surveillance mandatée. Cela nécessite un travail important de veille constante qui parfois a donné lieu à des relations tendues.

- (Pour clarification) Nomination officielle par AdminPPE de la/des personne(s) susceptibles de surveiller l'utilisation des places visiteurs.

Vu les chiffres évoqués plus haut et la complexité de la tâche, le CoGest propose plutôt que le règlement continue à être respecté par tous, dans l'intérêt de tous.

2- Gestion du dossier des preuves à futur (procédure judiciaire en cours concernant les communs)

- (Pour information) L'expert a été nommé par le Juge de Paix, il s'agit de M. Péléraux. La visite du site, en vue de l'expertise, se fera d'ici la fin de l'année.
- (Pour information) Comme convenu avec Me Luciani, seuls interviennent dans cette affaire l'Administrateur ainsi que Madame Droz et Monsieur Ducommun (en qualité de conseil).

La deuxième information mérite une correction. Lors de l'AGE du 19.09.18, il a été décidé : « Nous proposons de nommer deux membres du CoGest, avec l'appui de M. Ducommun et de Mme Droz pour suivre cette affaire de près ».

M. DUCOMMUN a en cours une autre cause similaire avec les mêmes partenaires. Nous vous avons donc proposé d'utiliser ces synergies, mais pas de prendre le risque de les mélanger, notamment au niveau financier et des intérêts. Ce qu'il a convenu personnellement avec Me LUCIANI sans même nous consulter le concerne pour sa cause, mais la nôtre nous concerne tous, notamment financièrement, et c'est pourquoi nous avons proposé de nommer deux personnes déléguées, en collaboration avec Mme DROZ et M. DUCOMMUN, ce qui a été accepté. Au point 5 de l'AGO du 30.04.19, même si cela n'a pas été protocolé, il avait été précisé « qu'il était normal de mettre maintenant notre administrateur dans la boucle », mais pas de supprimer l'élément de conseil des copropriétaires voté initialement. Ce qui n'enlève rien aux qualités de Mme DROZ et M. DUCOMMUN, car nous étions partis sur le principe d'un enrichissement mutuel au profit de tous les copropriétaires. Nous pourrions comprendre que Me Luciani n'ait plus besoin de conseils puisque nous (autant M. TANNIGER, RACINE, DUCOMMUN que Mme DROZ) lui avons expliqué et transmis tous les documents demandés et que maintenant cela devient une cause juridique et d'experts à plaider. A ce moment-là, AdminPPE pourrait être le répondant unique de Me LUCIANI mais devrait alors demander

l'avis pour accord à tous les copropriétaires ainsi que lever le mandat aux deux membres du CoGest nommé par l'AGE du 19.09.18 pour cela. N'oublions pas surtout que cette prestation ne fait pas partie du mandat de base d'AdminPPE et nous coûterait alors chaque fois de l'argent, ce que nous voulions éviter.

3- Conciergerie et droit d'accès aux toits:

- (Pour clarification) L'Administrateur est l'employeur officiel du concierge. A ce titre, il est le seul autorisé à lui transmettre des directives. En revanche, chaque copropriétaire est en droit de signaler directement au concierge tout problème pouvant survenir dans la PPE.

Chaque copropriétaire est tenu de signaler des problèmes techniques au concierge ou à l'administrateur, suivant le cas, et il est dans le mandat d'AdminPPE de commander et suivre les réparations nécessaires. Effectivement, l'administrateur est bien l'employeur officiel du concierge. L'un des buts du CoGest est de gérer en centralisant et triant les problèmes touchant les parties communes afin de ne pas engorger notre administrateur de multiples fois pour des problèmes collectifs. Le CoGest peut être prévenu par courriel ou verbalement, car ses membres y habitent. Il est donc plus facile de les y croiser. Mais il est logique de téléphoner urgemment à l'administrateur quand, par exemple, un bout de l'acrotère du toit s'arrache.

- (Pour rappel) L'accès aux toits est strictement interdit.

Sauf aux professionnels ayant à y accomplir des actes techniques, et qui prennent toutes précautions utiles à leur sécurité.

4- Réforme du CoGest:

- (Pour décision) Les newsletters émises par le CoGest doivent impérativement être supervisées par l'Administrateur avant envoi aux copropriétaires.

Les newsletters du CoGest sont son organe d'information et ont été créées dans cet objectif. AdminPPE informe par ses propres courriels. Ces deux canaux ont des fonctions différentes et complémentaires. Ils ne doivent donc pas être soumis à une quelconque censure. D'ailleurs AdminPPE reçoit nos newsletters au titre d'information de ce qui se passe dans notre copropriété depuis le début et nous apprécions qu'ils nous mettent en copie si la chose peut concerner le CoGest.

- (Pour décision) Les emails envoyés par des copropriétaires doivent impérativement être distribués à tous les membre du Cogest. Au Cogest de décider qui répondra à telle ou telle question / sollicitation.

Tous les courriels envoyés à la boîte mail du CoGest sont, depuis sa création, répercutés à tous les membres du CoGest. Il y est répondu immédiatement, suivant le cas, ou après consultation de tous.

- (Pour décision) Lors de chaque séance du CoGest, un procès verbal est rédigé et envoyé aux copropriétaires.

Depuis sa création, le CoGest tient un PV sous forme de tableau Excel (plus pratique pour suivre les points ouverts). Il a toujours partagé tous les sujets concernant l'ensemble des copropriétaires. Nous rappelons que nous œuvrons pour la collectivité et que nous n'avons rien à cacher.

- (Pour discussion et décision) Pour la bonne marche de ce comité, une répartition équitable de la charge de travail et des rôles doit être établie et communiquée à tous les co-propriétaires.

Selon le règlement et lors de l'Assemblée, c'est cette dernière qui nomme et donne le mandat au CoGest. A défaut d'un mandat clair de la part de l'AG, nous vous avons proposé un cahier des charges et des tâches (voir dernière AG). Cela a été accepté. Actuellement, chacun œuvre au sein du CoGest selon ses capacités et disponibilités personnelles. N'oublions pas que les membres du CoGest sont tous des bénévoles d'accord de donner de leur temps pour la communauté, en respectant les règles.

- (Pour décision) A chaque assemblée, le renouvellement de la confiance accordée à chacun des membres du Cogest se fera à bulletin secret.
- (Pour décision) Les membres du CoGest peuvent se présenter au maximum à cinq exercices.

Les bonnes volontés sont rares. Limiter une durée de mandat pourrait être risqué quant au dynamisme. Connaître l'historique d'un fait peut être utile. Et il n'est pas obligatoire de réélire un membre qui ne vous conviendrait pas.

- (Pour rappel) Il n'est pas dans les attributions du CoGest de prendre des décisions concernant la copropriété. Seul l'Administrateur en a la compétence et l'autorité.

Le CoGest n'a pris aucune décision qui soit en dehors de sa compétence et de plus toujours de concert avec notre administrateur.

Pour information:

Les personnes acceptant de signer le présent document ne seront connues que de notre administrateur AdminPPE.

NOM:

PRÉNOM:

SIGNATURE:

Pour conclure, les éléments exposés ne semblent pas suffisants au CoGest pour réunir une AGE, ce qui d'ailleurs pourrait être considérée comme « une dépense somptuaire ». De plus, le CoGest aurait déjà pu répondre à toutes ces demandes, si M. Ducommun ou d'autres copropriétaires inquiets, lui avaient adressé leurs questions. Le CoGest est à votre service aussi pour vous renseigner.

Nous sommes conscients que la vie au sein de notre copropriété n'est pas toujours un long fleuve tranquille, mais cela demande à chacun un effort de savoir vivre ensemble pour le bien du plus grand nombre.

Au nom du CoGest

H.Froidevaux, E.Oliveira Cuendet, JD. Racine, R. Tanniger, C. Pompei.