

PROCES-VERBAL

Assemblée générale ordinaire des copropriétaires
96750 - PPE Le Belvédère - Chemin du Belvédère 1-8 - St-Cergue
tenue le 7 juin 2023 au Centre Communal du Vallon, St-Cergue

M. ROCH ouvre l'assemblée à 17h25 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires. Il rappelle que le département Copropriétés est joignable par courriel à l'adresse ppe@publiaz.ch ou par téléphone au numéro direct 021 633 51 40.

1. Constitution de l'assemblée

La liste de présences atteste que 25 copropriétaires sur 36 sont présents ou représentés, totalisant 592.5 millièmes. M. ROCH précise que le lot n°41 est inclus dans le nombre de millièmes. Le parking est représenté par 25 copropriétaires sur 35 pour 30.15 tantièmes. Le quorum étant atteint, l'assemblée peut dès lors valablement délibérer et prendre toutes décisions sur les points portés à l'ordre du jour.

M. François ROCH, responsable du département Copropriétés, préside l'assemblée.

M. Sébastien FISCHER, gérant technique, participe au débat.

Mme Cynthia BURKET, assistante administrative, tient le procès-verbal.

2. Approbation du procès-verbal de la dernière assemblée

Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2022 est adopté à la majorité des copropriétaires présents et représentés, deux abstentions.

3. Présentation de l'exercice précédent

3.1 Présentation des comptes au 31 décembre 2022

M. ROCH informe l'assemblée que pour un budget de CHF 398'000.-, les charges effectives pour l'exercice 2022 se sont élevées à CHF 383'789.54.

Il en ressort donc un excédent de produits de CHF 14'210.46 qui sera régularisé lors du prochain appel de charges.

La présentation des comptes ne relève pas de remarques.

3.2 Rapport des vérificateurs des comptes

Les comptes ont été vérifiés par Mme LETHIER et M. MARTENS.

Dans leur rapport, les précités proposent à l'assemblée d'approuver les comptes.

3.3 Approbation des comptes et décharges

Les comptes de la PPE sont approuvés à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés. Décharge est donnée à l'administrateur ainsi qu'aux vérificateurs des comptes pour la gestion de cet exercice.

4. Nominations statutaires

4.1 Nomination du ou des délégués

Mme SHAW et MM. ANITCHKINE, GARNIER, HASLER, HYVARINEN, MARTENS, SANGSUE reconduisent leur mandat pour l'exercice 2023. M. LETHIER ne souhaite pas poursuivre son mandat. M. BEBARS rejoint la délégation. Ils sont remerciés par l'assemblée.

M. ROCH rappelle que les délégués sont des représentants des copropriétaires. Il relève que deux séances par année sont organisées avec eux pour discuter des travaux en cours et de ceux à entreprendre.

4.2 Nomination des vérificateurs des comptes

Mme LETHIER et M. MARTENS poursuivent leur mandat pour l'exercice 2023 avec les remerciements de l'assemblée.

4.3 Nomination de l'administrateur

PUBLIAZ IMMOBILIER SA est réélue à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, trois avis contraires et une abstention, en tant qu'administrateur de la PPE. M. ROCH remercie l'assemblée pour la confiance témoignée.

5. Travaux

5.1 Travaux d'étanchéité du parking

M. ROCH rappelle que lors de la dernière assemblée générale ordinaire, il avait été décidé d'entreprendre les travaux d'étanchéité du parking. Ceux-ci ont donc débuté selon la décision. A la suite de cela, des copropriétaires souhaitant arrêter les travaux ont demandé la tenue d'une assemblée générale extraordinaire. M. ROCH précise que seule une décision d'assemblée peut arrêter des travaux.

M. ROCH rappelle que le montant des travaux votés lors de la dernière assemblée générale ordinaire s'élevait à CHF 651'000.-. Il précise que ce prix était un budget basé sur une offre et que des contre-offres ont depuis été demandées. Lors de séances sur

place, certains travaux coûteux ont été jugés superflus ou ont été modifiés. Les travaux s'élèvent donc à CHF 510'000.-.

A la demande de certains copropriétaires, M. ROCH rappelle que l'administrateur est toujours à disposition en cas de questions. Il précise que les travaux ont été expliqués lors de la dernière assemblée générale ordinaire et soulève que même si les copropriétaires n'ont pas payé les appels de charges extraordinaires, les travaux doivent être entrepris selon la décision prise.

Un rapport expliquant l'état réel du parking et un comparatif d'offres sont présentés. Il en ressort que les travaux sont nécessaires et doivent être exécutés dans les plus brefs délais afin d'assurer la statique du bâtiment.

M. ROCH précise que si la copropriété décide d'arrêter les travaux, un montant de CHF 50'000.- devra être déboursé pour couvrir les commandes de matériaux.

M. PASQUIER relève que depuis 19 ans les copropriétaires ont participé aux charges de la copropriété et notamment au fonds de rénovation. M. ROCH explique que le montant qui fait fois est celui inscrit au bilan. Il précise que la répartition des charges entre le parking et l'immeuble est inscrit au règlement d'immeuble.

Concernant la moins-value des travaux, M. ROCH explique qu'il n'est pas possible pour l'administrateur d'aller à l'encontre d'une décision d'assemblée et que, de ce fait, les QR factures ont été envoyées pour un montant de CHF 10'500.- par place de parc. L'affectation de la différence du montant demandé pour ces travaux, sera discutée au point 6.1.

Mme LETHIER explique que lors d'une précédente assemblée générale, l'idée de mettre du gravier avait été rejetée car cela pouvait notamment augmenter la chaleur dans les appartements.

Décision : Après discussion et à la majorité des copropriétaires présents et représentés, 17 voix représentant 41 places soit 24.723 tantièmes, 7 voix contre représentant 8 places soit 4.824 tantièmes et 1 abstention soit 0.603 tantième de ratifier la décision prise lors de la dernière assemblée générale soit de continuer les travaux pour un montant de CHF 651'000.-.
Pour ce qui est du revêtement, l'assemblée décide à la majorité, 6 voix contre et 8 abstentions, d'y mettre une toiture végétale qui ne nécessite pas d'entretien.

5.2 Réfection des balcons

M. FISCHER rappelle qu'il avait été relevé lors de la dernière assemblée générale que des problèmes avaient été constatés sur les ciels de balcon. Il explique que les travaux d'étanchéité entrepris il y a quelques années présentent des défauts d'exécution. La garantie pour les défauts étant de 5 ans, PUBLIAZ IMMOBILIER SA contactera l'entreprise ayant effectué les travaux pour une renonciation à la prescription.

M. FISCHER explique qu'un rendez-vous devra ensuite se faire avec un expert pour déterminer avec exactitude l'ampleur des défauts. Lorsque les travaux seront faits, les balcons touchés seront repeints.

PUBLIAZ IMMOBILIER SA contactera M. PASQUIER, ancien administrateur, pour discuter des travaux exécutés. M. SANDRI se tient également à disposition en cas de questions.

5.3 Remplacement des trois bas de descentes d'eau pluviale

M. FISCHER explique que les descentes d'eau pluviale sont fortement piquées par la rouille et nécessitent un remplacement. Il précise que ces travaux devront être entrepris lorsque ceux sur les balcons seront terminés.

5.4 Etude pour le remplacement de la production de chaleur

M. ROCH rappelle qu'une loi a été votée au Grand Conseil Vaudois pour interdire les chauffages électriques au 1^{er} janvier 2033. PUBLIAZ IMMOBILIER SA préconise de mandater un ingénieur pour étudier les solutions qui s'offrent à la copropriété pour remplacer la production de chaleur. M. ROCH rend attentifs les copropriétaires que les travaux à entreprendre seront invasifs et coûteux.

Décision : Au vu de la situation incertaine autour de cette loi, il est décidé de reporter cette discussion à la prochaine assemblée générale ordinaire.

6. Propositions individuelles et divers

6.1 Affectation d'un éventuel surplus du financement des travaux d'étanchéité du parking

M. ROCH rappelle que le montant des travaux voté au point 5.1 pourrait être moins important que prévu. Les copropriétaires ont trois solutions soit que le surplus soit remboursé dans son entier, soit qu'il soit reversé au fonds de rénovation soit une solution hybride entre ces deux points ; un montant de CHF 30'000.- pourrait être versé au fonds de rénovation et le solde serait remboursé.

M. ROCH précise que le fonds de rénovation servirait à payer toute forme de rénovation dans le parking telle que le remplacement des portes, la réfection du sol, ...

Décision : Après une courte discussion, il est décidé à la majorité des copropriétaires, 8 voix contre et 2 abstentions d'affecter un éventuel surplus du financement des travaux au fonds de rénovation jusqu'à un montant de CHF 30'000.-. Le solde de l'éventuel surplus serait reversé aux copropriétaires.

6.2 Modification du règlement de PPE – Envoi des convocations par pli simple et/ou par voie électronique

M. ROCH rappelle qu'il avait été décidé lors d'une précédente assemblée générale de ne plus envoyer les convocations en recommandé mais par pli simple.

Décision : Cette décision est ratifiée à la majorité des copropriétaires présents et représentés et une abstention. L'article 23 sera modifié comme suit : « L'administrateur convoque l'assemblée par pli simple et/ou par voie électronique envoyé à chaque copropriétaire 10 jours à l'avance... ».

6.3 Modification du Règlement de PPE – Refacturation des frais de contentieux aux copropriétaires concernés

M. ROCH explique qu'en cas de litiges financiers avec un copropriétaire, les frais liés aux démarches judiciaires ainsi que les frais et honoraires inhérents sont actuellement à la charge de la copropriété.

Il propose de modifier le règlement afin que ceux-ci incombent au copropriétaire concerné en ajoutant à l'article 14 du règlement d'immeuble ce qui suit : « L'administrateur est autorisé d'introduire ou de faire introduire par un mandataire professionnel toutes démarches judiciaires utiles aux recouvrements des arriérés des charges PPE. L'ensemble des frais et des honoraires inhérents à ces démarches sont à charge du ou des copropriétaires défaillants. »

Décision : Après une courte discussion, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents et représentés et 1 avis contraire, d'accepter la modification de l'article 14 comme précité.

Éclairage extérieur

M. MARTENS explique que l'éclairage du chemin menant à la copropriété doit être changé. Il est proposé soit de remplacer les luminaires par des éclairages efficaces soit par des luminaires esthétiques. Il préconise le modèle dit « efficace » qui est directionnel et précise qu'il reste six lampadaires à remplacer.

Décision : Il est décidé à la majorité des copropriétaires présents et représentés, cinq avis contraires, de remplacer l'éclairage par la version efficace. Celui-ci sera interrompu de minuit à 6h00.

Electricité

M. MARTENS explique que dans son document sur l'analyse de la consommation électrique, il indique les coûts de l'électricité pour chaque partie de la copropriété. M. MARTENS informe l'assemblée que les déperditions viennent majoritairement du couloir et du système hors-gel. Il propose de régler les régulateurs liés à ce dernier mais précise que ces réglages pourraient avoir un impact sur le chauffage de certains appartements.

En ce qui concerne le chauffage des parties communes, M. MARTENS relève que les vannes thermostatiques ne fonctionnent pas correctement. De ce fait, il propose de remplacer les radiateurs dans les corridors.

Décision : Il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, d'autoriser M. MARTENS à effectuer les réglages proposés. La solution de remplacer les radiateurs des corridors sera étudiée en séance de délégués.

Entreposage dans le parking

M. LETHIER explique qu'une place est encombrée par divers objets liés à un salon de coiffure. M. BEBARS informe l'assemblée que la place lui appartient et qu'elle sera débarrassée avant la fin du mois.

Contentieux

M. ROCH informe l'assemblée qu'une requête de séquestre a été déposée à l'encontre de M. AL SABAH Wedad pour un montant en souffrance d'environ CHF 26'000.-.

Lot 41

M. ROCH explique qu'il est en contact avec un établissement bancaire et un notaire pour étudier les solutions qui s'offrent à la copropriété.

Il relève que la mise en place de la gouvernance du lot 41 pourrait déterminer ce qu'il sera ou non possible d'entreprendre.

Rapport d'administrateur

A la demande des copropriétaires, un rapport d'administrateur sera transmis en annexe de la convocation dès la prochaine assemblée générale ordinaire.

7. Présentation et approbation du budget pour l'exercice 2023

Le budget proposé s'élève à CHF 996'900.- avec une attribution au fonds de rénovation s'élevant à CHF 130'000.-. Ce montant comprend l'appel de charge extraordinaire pour les travaux du parking.

M. ROCH précise que le lot parking étant une copropriété faisant partie de la PPE, les frais y relatifs seront répartis entre les propriétaires de places de parc.

M. ROCH informe les copropriétaires qu'ils recevront leurs appels de charges non modifié, sous forme de QR facture, pour une année. Celles-ci seront jointes au présent procès-verbal.

Décision : La proposition de budget telle que présentée est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

8. Conclusion de l'assemblée

La prochaine assemblée générale des copropriétaires est d'ores et déjà agendée au mercredi 29 mai 2024 à 16h00 au Centre Communal du Vallon, Chemin de la Vieille-Route 1 à St-Cergue.

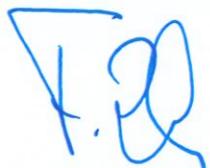
Les comptes seront vérifiés le mardi 30 avril 2024 à 14h00 dans les bureaux de PUBLIAZ IMMOBILIER SA, Rue de Lausanne 51 à Renens.

Les séances de la délégation technique sont d'ores et déjà fixées au lundi 25 septembre 2023 à 15h00 et au lundi 28 mars 2024 à 15h00.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été abordés et la parole n'étant plus demandée, l'administrateur lève la séance.

Renens, le 14 juin 2023.

L'Administrateur



François ROCH

La Secrétaire



Cynthia BURKET