

PROCES-VERBAL

Assemblée générale ordinaire des copropriétaires
96750 - PPE Le Belvédère - Chemin du Belvédère 1-8 - St-Cergue
tenue le 11 mai 2022 au Centre Communal du Vallon, St-Cergue

M. ROCH ouvre l'assemblée à 17h15 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 24 copropriétaires sur 36 sont présents ou représentés, totalisant 814 millièmes. M. ROCH précise que le lot n°41 est inclus dans le nombre de millièmes. Le parking est représenté par 22 copropriétaires sur 35 pour 26.534 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 19 mai 2022 est adopté à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

3. Présentation de l'exercice précédent

3.1 Présentation des comptes au 31 décembre 2021

M. ROCH informe l'assemblée que les comptes ont été bouclés comme décidé lors de la dernière assemblée générale par l'ancien administrateur. Il précise que pour un budget de CHF 406'650.-, les charges effectives pour l'exercice 2021 se sont élevées à CHF 410'460.05.

Il en ressort donc un excédent de charges de CHF 3'810.05 qui sera régularisé lors du prochain appel de charges.

A la demande de M. SANDRI qui relève que le salaire du concierge a augmenté, M. SANSUE précise que cette différence est due à l'inclusion des charges sociales dans le compte de conciergerie.

La présentation des comptes ne relève pas d'autres 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 aux vérificateurs des comptes ainsi qu'à l'ancien administrateur pour la gestion de cet exercice.

4. Nominations statutaires

4.1 Nomination de ou des délégués

Mme SHAW et MM. ANITCHKINE, HASLER, HYVARINEN, LETHIER, MARTENS, SANGSUE reconduisent leur mandat pour l'exercice 2022, M. GARNIER les rejoint. Ils sont tous remerciés par l'assemblée.

4.2 Nomination des vérificateurs des comptes

Mme LETHIER et M. MARTENS poursuivent leur mandat pour l'exercice 2022 avec les remerciements de l'assemblée.

4.3 Nomination de l'administrateur

PUBLIAZ IMMOBILIER SA est réélue à l'unanimité, en tant qu'administrateur de la PPE. M. ROCH remercie l'assemblée pour la confiance témoignée.

5. Travaux

5.1 Adoucisseur d'eau pour les bâtiments

M. FISCHER explique que lors d'un passage sur place, il a constaté que la dureté de l'eau est entre 25 et 28 degré français alors qu'en moyenne celle-ci se situe à 15°f. Les boilers nécessitent donc un détartrage tous les 1 ou 2 ans. Il explique qu'en installant un adoucisseur d'eau cela permettrait de diminuer le calcaire de l'eau ce qui permettrait de n'effectuer cette démarche que tous les 3 ou 4 ans. Il informe l'assemblée que l'entreprise BOAND & MACCAGNI SA propose cette installation pour un montant de CHF 18'400.- qui servirait pour les 8 entrées. A ces frais doivent s'ajouter un abonnement annuel d'environ CHF 600.- par an et les frais pour la consommation du sel pour la régénération qui s'élèveraient à environ CHF 1'200.- par année.

A la demande de M. MARTENS, M. FISHER explique qu'il n'a jamais entendu parler qu'une telle installation pourrait avoir des effets néfastes pour la santé. M. ANITCHIKINE relève que l'eau pourrait simplement avoir un goût un peu différent.

M. GARNIER relève que le système d'eau existant est catastrophique. En cas d'intervention dans une partie privative, l'eau de toute l'entrée en question doit être coupée. M. FISCHER l'informe que lors de son passage sur place, l'entreprise BOAND & MACCAGNI SA a constaté que les vannes actuelles ne sont plus étanches. Pour pallier cela, une offre de CHF 2'980.- a été reçue.

A la demande de certains copropriétaires, M. ROCH explique qu'une seule offre est présentée à l'assemblée afin de savoir si les copropriétaires souhaitent ou non entreprendre les travaux proposés. Un budget est ensuite voté et, en fonction de l'importance de celui-ci ou à la demande des copropriétaires, des contre-offres seront alors demandées.

Décision : Il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de valider un budget de CHF 2'980.- pour le remplacement des vannes.
Il est également décidé à la majorité des copropriétaires présents et représentés, une abstention, de procéder à l'installation d'un adoucisseur d'eau pour un budget de CHF 18'400.-. Ces montants seront prélevés du fonds de rénovation.

5.2 Détartrage des boilers

M. FISCHER explique qu'il y a 4 boilers dans l'immeuble et que ceux-ci nécessitent un détartrage. L'entreprise BOAND & MACCAGNI SA propose d'effectuer ces travaux pour un montant de CHF 7'800.-. M. FISCHER précise qu'un contrôle sera fait dans 3-4 ans pour déterminer s'il est nécessaire de refaire le détartrage ou s'il est possible de le reporter.

M. MARTENS souhaite savoir si un système est installé pour permettre de contrôler l'état du tartre. M. FISCHER explique que c'est bien le cas mais que cette alarme ne s'enclenche que si l'état de l'installation est critique.

Décision : Après une discussion, il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de détartrer les boilers pour un budget de CHF 7'800.-. Ces frais seront financés par les charges courantes.

5.3 Eclairage intérieur/extérieur des communs

M. FISCHER explique que plusieurs travaux sont proposés concernant l'éclairage de l'immeuble.

Il informe l'assemblée que les éclairages extérieurs, des luminaires munis de globes, sont régulièrement abimés par les pommes de pin qui leur tombent dessus. Ils doivent, par conséquent, régulièrement être remplacés. Il est donc proposé de remplacer ces luminaires par des éclairages plats à LED. Afin de maintenir l'harmonie de l'immeuble, des offres ont également été demandées pour changer les luminaires des portes d'entrée.

M. FISCHER relève également que l'éclairage du parking pourrait être remplacé par des lampes à LED et qu'une offre a été demandée pour l'installation de détecteur de mouvement dans les communs des immeubles.

Il explique que pour entreprendre l'ensemble de ces travaux, un budget de CHF 42'000.- honoraires de l'administrateur compris doit être prévu.

Une discussion s'ensuit lors de laquelle il est notamment relevé que toutes les lampes sont déjà équipées d'ampoules à LED.

M. MARTENS se propose pour remplacer deux lampes à l'extérieur afin que les copropriétaires puissent avoir une idée du rendu final. Si cela plaît aux copropriétaires, les autres luminaires pourront être changé et si tel n'était pas le cas, tout serait remis en place.

Décision : Il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de ne pas aller de l'avant avec l'offre présentée pour un montant de CHF 42'000.-.

L'unanimité des copropriétaires présents et représentés autorise M. MARTENS à effectuer des tests durant l'année pour les luminaires extérieurs en collaboration avec le comité et le concierge. Un point de la situation sera fait lors de la prochaine assemblée générale.

5.4 Installation de bornes de recharge électrique

M. FISCHER explique qu'il y a dans les copropriétés de plus en plus de demandes pour installer des bornes de recharge. Il soulève que si plusieurs personnes souhaitent brancher des bornes, il est nécessaire d'installer un câble plat dans le parking afin de pouvoir utiliser des bornes dites intelligentes qui seraient reliées entre elles.

Pour ce faire, deux solutions existent, soit l'intervention d'un électricien, pour un prix approximatif de CHF 500.- par place de parc, soit de mandater la ROMANDE ENERGIE qui propose de prendre en charge les frais relatifs à cette installation. Les personnes le souhaitant souscrivent ensuite un abonnement de CHF 15.- par mois pour les propriétaires de bornes ou de CHF 52.- par mois pour les personnes souhaitant en louer une. Il précise que cet arrangement court pour une durée de 15 ans et qu'au moins 5%

des places doivent être aménagées d'une borne dans les 12 mois suivants l'installation du câble plat.

M. ROCH précise qu'en cas de demande individuelle, ces travaux devront être entrepris par un professionnel agréé. Il relève que si les demandes dans l'immeuble devaient être plus nombreuses et qu'une borne intelligente devait être installée, le copropriétaire concerné devrait alors s'y raccorder, ce qui pourrait rendre l'installation caduque.

Décision : Après une courte décision, il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de ne pas installer de câble plat. Les personnes souhaitant installer une borne devront écrire à l'administrateur pour lui demander l'autorisation.

5.5 Analyse de la consommation des ressources

M. ROCH rappelle qu'il n'existe pas de chauffage au sol dans l'immeuble et que cette installation est en fait un système hors-gel. Il précise qu'il est indiqué dans l'acte de vente de chaque appartement que cette installation ne doit en aucun cas être utilisée comme chauffage et qu'elle doit être réglée à 8° maximum. A l'heure actuelle, la température de ce système avoisine 12° et est, dans certains appartement la seule source de chauffage. Cette façon de procéder pose problèmes. L'électricité de cette installation est payée par les communs et celle-ci ne fonctionne pas dans tous les appartements. La situation n'est donc pas équitable car les propriétaires ne bénéficiant plus de ce système doivent payer l'électricité des communs en plus de leur facture conséquente d'électricité pour chauffer leur appartement.

De plus, ce système n'étant pas prévu pour chauffer les appartements, il est possible que cela consomme une quantité exorbitante d'énergie, ce qui pourrait expliquer le montant très élevé du poste « électricité » dans les comptes de l'immeuble.

M. FISCHER explique que l'entreprise SW ÉLECTRICITÉ SARL propose d'installer trois sous-compteurs qui permettraient, après une année, de définir approximativement l'énergie utilisée pour ce système hors-gel. Ces travaux s'élèveraient à CHF 1'852.-.

Une discussion animée s'ensuit afin de déterminer ce qu'impliquerait le retrait de ce système hors-gel et s'il est possible pour le réparer dans les appartements où il ne fonctionne plus afin qu'il n'y ait plus d'inégalité entre les lots.

Décision : Après une discussion, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents et représentés, 14 voix pour et 9 voix contre d'entreprendre cette étude pour un montant de CHF 1'852.-. Ces frais seront payés par les charges courantes.

5.6 Problème d'humidité en pied de façade

M. FISCHER explique que lors d'un passage sur place, il a constaté que les bas de façades cloquaient sur tout le pourtour du bâtiment. L'entreprise SOS ETANCHEITE BALCON SARL propose de refaire la remontée de l'étanchéité sur les façades. Il est précisé que l'intervention d'un maçon est également nécessaire et que la nature des travaux de l'entreprise dépend de l'existence ou non d'un radier. Le montant pour l'ensemble de ces travaux s'élèverait à CHF 37'000.- s'il existe un radier et à CHF 47'000.- le cas échéant.

M. FISCHER explique que dans ce montant la peinture et la pose d'un crépis sur le bas de façade n'est pas compris.

Les copropriétaires relèvent qu'il serait intéressant de profiter de ces travaux pour refaire la cour.

Décision : Après discussion, il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de ne pas entreprendre ces travaux pour l'instant. Ce sujet sera remis à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire 2024.

5.7 Problème d'humidité dans l'accès aux caves

M. FISCHER explique que de l'humidité est présente dans les accès aux caves. Cela est dû notamment au fait que le vitrage fixe doit être remplacé car le double-vitrage de celui-ci n'est plus effectif. Il présente pour le remplacement de celui-ci une offre de l'entreprise NORBA SA qui propose d'effectuer ces travaux pour un montant de CHF 3'268.65.

Il rend également attentifs les copropriétaires que les vantaux présents dans les abris atomiques doivent être laissés ouverts en permanence pour éviter que l'humidité ne stagne dans les locaux.

M. FISCHER explique que ces deux modifications pourraient considérablement améliorer la situation et propose que le concierge nettoie l'accès aux caves à la javel afin de pouvoir déterminer si une amélioration de la situation est constatée.

Décision : Après discussion, il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de remplacer le vitrage existant selon l'offre de l'entreprise NORBA SA pour un budget de CHF 3'268.65. PUBLIAZ IMMOBILIER SA posera des affiches dans les caves afin de rendre attentifs les personnes concernées que les vantaux doivent restés ouverts en permanence. L'administrateur contactera également le concierge afin que celui-ci entreprenne le nettoyage des accès aux caves.

M. SANDRI quitte l'assemblée. Le quorum passe donc à 21 copropriétaires sur 36 présents ou représentés, totalisant 751 millièmes. Le parking est représenté par 20 copropriétaires sur 35 pour 24.122 tantièmes.

5.8 Etanchéité du parking

M. FISCHER explique qu'il a constaté qu'il n'existe aucune étanchéité sur le parking. Afin de pallier cela, il propose de retirer la terre existante sur le toit du parking, de retirer également les maisonnettes appartenant au lot 41, d'appliquer sur toute la surface une étanchéité bitumineuse complète, de remettre de la terre où cela était existant et d'y planter de la pelouse afin de revenir à ce qui est existant. Des travaux doivent également être entrepris pour la remise en conformité des barrières qui ne sont pas à une hauteur conforme. Ces travaux consisteraient à retirer les bacs à fleurs existants, le mur serait redressé pour remplacer les bacs, les garde-corps seraient remontés pour être dans les normes, une couverture en inox serait posée et l'escalier existant serait remplacé.

Le budget total pour l'ensemble de ses travaux s'élèverait à CHF 651'000.-. Ce montant comprend un poste « divers et imprévus » d'environ 5% et les honoraires sur travaux de PUBLIAZ IMMOBILIER SA s'élevant à 5% HT du montant total des travaux.

Le problème du financement est soulevé et M. ROCH explique que la répartition de ces frais est à la charge des copropriétaires ayant des places de parc dans le parking. Aucun fonds de rénovation n'étant existant pour le parking, ces frais ne pourront donc être financés que par un appel de charges extraordinaires.

A la demande des copropriétaires, il est expliqué qu'il n'est pas possible d'effectuer ces travaux par étape. Il est également évoqué la possibilité de démolir le parking pour créer un couvert et non un garage fermé mais cette solution est également évincée.

M. FISCHER explique que les travaux dureraient environ 2 mois dès le moment où tous les matériaux seront en possession des entreprises.

Décision : Il est décidé à la majorité des copropriétaires présents et représentés, 10 voix pour représentant 16.281 tantièmes, 10 voix contre représentant 7.839 tantièmes, de valider les travaux d'étanchéité du parking pour un montant de CHF 651'000.-, honoraires sur travaux de PUBLIAZ IMMOBILIER SA de 5% HT sur le montant total des travaux inclus. Ceux-ci seront financés par un appel de charges extraordinaires représentant un montant de CHF 10'500.- par places de parc.

5.9 Nettoyage des murs béton du garage

Ce point a été traité dans le point 5.8 du présent procès-verbal.

6. Propositions individuelles et divers

6.1 Rappelle des normes ECA du garage

M. ROCH explique qu'il a été constaté que du matériel était stocké sur certaines places de parc. Il rappelle que l'ECA, assurance incendie, indique qu'il est possible d'entreposer sur chaque place de parc un jeu de 4 pneus, des engins de sport, tels que skis, bâtons, surf... et le matériel nécessaire à l'exploitation et à l'entretien du véhicule, dans une caisse combustible d'au maximum 0,5m³ de contenance ou dans une caisse incombustible d'au maximum 1 m³ de contenance.

6.2 Rangement des locaux communs

M. ROCH explique que beaucoup de locaux communs existent dans la copropriété. Ceux-ci sont utilisés par les habitants pour stocker du matériel depuis des années et que ces objets ne sont pour la plupart jamais utilisés. Il explique donc qu'un délai au 30 juin 2022 sera octroyé aux habitants pour récupérer leurs affaires. Passé ce délai, des journées de débarras seront organisées par le comité et tout objet non récupéré sera débarrassé. Il précise qu'une benne sera louée du 1^{er} au 15 juillet prochain et qu'une circulaire sera envoyée à tous les habitants de l'immeuble pour les en avvertir.

Il invite également les personnes souhaitant débarrasser leurs places de parc encombrées de profiter de l'installation de ces bennes pour se remettre aux normes.

6.3 Création d'une parcelle de dépendance pour le lot 41

M. ROCH rappelle qu'après une procédure compliquée, le lot no 41 a été cédé par dérélition à tous les copropriétaires de la PPE, au moment de la décision de justice. Il soulève qu'un problème existe car cette part de propriété du lot est nominative et non liée à l'appartement. De ce fait, il serait possible qu'un copropriétaire vende son appartement sans vendre sa part du lot no 41. Il resterait donc propriétaire de cette partie et son accord serait nécessaire afin d'effectuer des travaux dans ce lot.

Il précise qu'il ne sera pas possible de faire des modifications dans le lot 41 sans l'accord de tous les copropriétaires de ce lot. La solution afin d'éviter que cette situation ne se présente, est de créer une parcelle de dépendance grâce à un acte notarié qui permettrait de lier chaque part du lot 41 à un de l'immeuble et non pas à un copropriétaire comme c'est le cas actuellement.

Pour faire cela, il est nécessaire d'obtenir une procuration de chaque copropriétaire du lot 41. Les frais pour cette démarche s'élèveraient à environ CHF 6'000.-. Il est porté à l'attention des copropriétaires, qu'afin de pouvoir avancer, le document envoyé devra être rempli et retourné dans les plus brefs délais. Il est relevé qu'en cas de mutation dans la copropriété telle qu'une vente, durant cette procédure, tout devrait être recommencé. Il est donc impératif que les procurations soient retournées signées dès réception.

Décision : Il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés d'allouer un budget d'environ CHF 6'000.- pour entreprendre les démarches nécessaires auprès d'un notaire pour créer une parcelle de dépendance.

Distribution de télévision

Les copropriétaires proposent de résilier le contrat de distribution de la télévision.

Décision : Il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de résilier ce contrat.

7. Présentation et approbation du budget pour l'exercice 2022

Le budget proposé diminue à CHF 398'000.- comprenant une attribution au fonds de rénovation s'élevant à CHF 200'000.-.

M. ROCH précise qu'en raison du 60ème anniversaire de Publiaz immobilier SA, il est octroyé à la copropriété un rabais exceptionnel de 60% sur les honoraires de la première année, pour autant que la durée du contrat soit d'au moins 3 ans. Un montant de CHF 13'200.- sera donc versé par l'administrateur sur le fonds de rénovation de la copropriété. En cas de résiliation anticipée, le montant précité sera dû à PUBLIAZ IMMOBILIER SA.

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

Décision : La proposition de budget telle que présentée est acceptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés, un avis contraire.
Il est décidé également à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de ne pas faire de budget spécifique pour le parking pour l'exercice 2022. Un projet sera toutefois étudié et présenté lors de la prochaine assemblée générale.

8. Conclusions de l'assemblée

La prochaine assemblée générale des copropriétaires est d'ores et déjà agendée au mercredi 7 juin 2023 à 17h00, au Centre Communale du Vallon, Chemin de la Vieille-Route 1 à St-Cergue.

Les comptes seront vérifiés le mardi 9 mai 2023 à 13h30 dans les bureaux de PUBLIAZ IMMOBILIER SA, rue de Lausanne 51 à Renens.

Les séances de la délégation technique sont d'ores et déjà fixée au mercredi 14 septembre 2022 à 14h00 et mardi 7 mars 2023 à 14h00.

Nonobstant le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, la convocation sera effectuée par courrier postal prioritaire et non sous pli recommandé.

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 20 mai 2022.

L'Administrateur



François ROCH

La Secrétaire



Cynthia BURKET