

PROCES-VERBAL

Assemblée générale ordinaire des copropriétaires
96750 - PPE Le Belvédère - Chemin du Belvédère 1-8 - St-Cergue
tenue le 19 juin 2024 au Centre Communal du Vallon, St-Cergue

M. ROCH ouvre l'assemblée à 16h20 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 22 copropriétaires sur 34 sont présents ou représentés, totalisant 718.5 millièmes.

Le parking est représenté par 24 copropriétaires sur 38 pour 38 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.

Constitution du bureau :

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

M. Cédric LEUTENEGGER, gérant technique, participe au débat.

Mme Carla LOPES, assistante, tient le procès-verbal.

2. Approbation du procès-verbal de la dernière assemblée

Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2023 est ratifié à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

3. Présentation de l'exercice précédent

3.1 Présentation des comptes au 31 décembre 2023

M. ROCH informe l'assemblée que pour un budget de CHF 345'900.-, les charges effectives pour l'exercice 2023 se sont élevées à CHF 371'341.57.

Il en ressort donc un excédent de charges de CHF 25'441.57 qui sera régularisé lors du prochain appel de charges.

M. ROCH précise que cet excédent de charges est principalement dû à des factures à charge de certains copropriétaires pour un montant total de CHF 22'743.95, ce qui

explique en grande partie l'excédent de charges de l'exercice 2023 de CHF 25'441.57. Déductions faites de ces montants, l'excédent de charges pour les parties communes se monte à CHF 2'697.62.

Travaux parking

M. ROCH informe qu'un budget de CHF 661'500.- avait été initialement prévu pour la réalisation des travaux susmentionnés. Or il s'est avéré qu'à la suite des décisions prises lors de la dernière assemblée générale, le total des travaux est inférieur au budget initial avec une économie de CHF 109'453.30.

Comme convenu lors de la dernière assemblée générale, un montant de CHF 30'000.- a été reversé afin de constituer un fonds de rénovation spécifique au parking.

L'administrateur poursuit en expliquant que le solde de CHF 79'453.30 sera reversé aux copropriétaires. Cependant, tous les copropriétaires ne se sont pas encore acquittés de leur participation à la réalisation des travaux. C'est pourquoi il faudra attendre que les sommes manquantes puissent être récupérées. Un agent d'affaires a par ailleurs été mandaté à l'encontre de certains copropriétaires.

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, BEBARS, GARNIER, HASLER, HYVARINEN, MARTENS, SANGSUE reconduisent leur mandat pour l'exercice 2024. Ils sont remerciés par l'assemblée.

4.2 Nomination des vérificateurs des comptes

Mme LETHIER ne souhaite pas poursuivre son mandat, elle est remerciée par l'assemblée. M. MARTENS poursuit son mandat pour l'exercice 2024, il est joint par Mme ZELAZNIEWICZ 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, en tant qu'administrateur de la PPE. M. ROCH remercie l'assemblée pour la confiance témoignée.

5. Travaux

5.1 Réfection du pied de façade

Comme il s'agit d'un ensemble, ce point est traité conjointement au point 5.2.

5.2 Aménagement des extérieurs

M. ROCH informe qu'un problème d'infiltration d'eau a été constaté sur la façade de l'immeuble du côté des entrées. Après vérification, il a été constaté que l'étanchéité en pied de façade est défectueuse et qu'il est nécessaire de la réparer. De plus, ce phénomène d'infiltration d'eau est aggravé par le fait que les pavés non-filtrants de la cour viennent jusqu'au pied de façade. Comme l'eau n'est pas drainée, elle s'accumule au pied de la façade et surcharge l'étanchéité. Il faut donc également prévoir de drainer cette eau de ruissellement en remplaçant les pavés de la cour par des pavés filtrants.

Après avoir fait part de cette problématique au comité des délégués, il a été convenu de proposer à l'assemblée générale une étude pour la réfection complète de cette partie de la copropriété avec plusieurs variantes. Cette étude doit intégrer la réfection de l'étanchéité des pieds de façade, le traitement de la zone pavée devant les entrées avec une proposition d'aménagement, la réfection du sol en goudron depuis l'arrivée du chemin d'accès jusqu'à la zone pavée, y compris la zone du parking visiteurs.

L'entreprise DENOGENT SA a été mandatée pour mener à bien cette étude et présente le projet d'aménagement des espaces extérieurs à l'aide d'image de synthèse. Cette présentation est à disposition des copropriétaires qui en souhaiteraient une copie par e-mail. Pour ce faire, il suffit d'envoyer un courriel à l'adresse ppe@publiaz.ch.

Trois variantes plus ou moins aménagées et dont les budgets varient sont présentées aux copropriétaires et soumises au sondage.

Variante 1

Réfection de l'étanchéité des pieds de façade et installation de pavés filtrants. Aucun changement de l'aspect des extérieurs n'est prévu dans cette variante.

Budget des travaux proposés : CHF 164'000.-

Votation : Deux copropriétaires en faveur.

Variante 2

Réfection de l'étanchéité des pieds de façade, installation de pavés filtrants, ainsi qu'une réfection de la partie de l'enrobé devant le garage et des places de parcs visiteurs.

Budget des travaux proposés : CHF 235'000.-

Votation : Cinq copropriétaires en faveur.

Variante 3

Réfection de l'étanchéité des pieds de façade et projet d'aménagement complet des zones extérieures devant les entrées des immeubles. Une enveloppe de CHF 250'000.- qui inclut le portail sur le chemin d'accès au pré devant l'immeuble, l'éclairage extérieur, l'arrosage automatique, des nouvelles plantations, ainsi que tout l'aspect de construction et réfection des sols.

Budget des travaux proposés : CHF 304'000.-

Votation : Une très large majorité en faveur.

Une discussion s'engage sur les trois variantes. Il ressort un intérêt majoritaire pour la variante numéro trois. Néanmoins, les copropriétaires sont d'avis que le montant du budget destiné à la partie « paysagisme » peut être revu à la baisse. L'administrateur confirme qu'une baisse substantielle a déjà été comptabilisée dans le budget proposé par rapport à la proposition initiale de l'entreprise. Néanmoins, cette partie sera revue en détail en fonction des réels besoins et envies de la copropriété.

Il est proposé de mettre d'autres entreprises en concurrence et de présenter les différentes offres ultérieurement, lors d'une prochaine séance des délégués.

D'un accord unanime, il est décidé d'engager le début des travaux au printemps 2025.

M. SANGSUE précise que ces travaux ne nécessiteront aucun appel de charges. Il rappelle que le fonds de rénovation de l'immeuble se montera à plus de CHF 500'000.- au terme de l'année 2024.

Mme LETHIER souhaite que les délégués qui représentent la copropriété communiquent avec les autres copropriétaires, notamment sur les choix des espèces plantées et les revêtements choisis.

Décision : Après discussion et à une très large majorité des copropriétaires présents et représentés, il est décidé de valider la variante numéro trois.

Une enveloppe d'un montant de CHF 300'000.- TTC, honoraires de PUBLIAZ IMMOBILIER SA de 5% HT et un poste de divers et imprévus d'environ 5% compris, sera financée en quasi-totalité par le fonds de rénovation de l'immeuble. En fonction des servitudes en vigueur, une participation sera financée par le fonds de rénovation du parking pour la rénovation de l'enrobé depuis le chemin d'accès jusqu'au parking.

5.3 Eclairage de secours dans la cage d'escalier

M. ROCH présente le devis de l'entreprise E SAFETY SÀRL relatif à la pose des voies de fuite, pour un montant de CHF 11'777.-.

Décision : Après discussion et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, il est décidé de valider une enveloppe d'un montant d'environ CHF 13'000.- TTC, honoraires de PUBLIAZ IMMOBILIER SA de 5% HT et un poste de divers et imprévus d'environ 5% compris. Ce montant sera financé par les charges courantes.

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.

A ce titre, l'administrateur rend attentifs les copropriétaires, que les travaux à entreprendre seront invasifs et coûteux. Il est par conséquent judicieux d'anticiper les coûts, afin de pouvoir planifier les éventuels travaux sur les années à venir.

M. ROCH explique que l'entreprise WEINMANN ENERGIES propose dans son offre de réaliser une étude thermique de l'enveloppe du bâtiment et différentes variantes pour l'installation d'une nouvelle production de chaleur. Leur offre se monte à CHF 15'600.-. Cette étude a pour but de proposer des solutions chiffrées afin de pouvoir planifier le financement des divers travaux à effectuer d'ici 2033.

Un copropriétaire informe qu'une étude a déjà été réalisée il y a quelques années. Après vérification, il s'agit d'un audit sans propositions, ni estimations.

Décision : Après discussion des copropriétaires présents et représentés, il est décidé à une large majorité de valider cette offre d'un montant de CHF 15'600.-. Ce montant sera financé par le fonds de rénovation.

L'entreprise WEINMANN ENERGIES sera invitée à présenter les résultats de son étude lors de la prochaine assemblée générale.

5.5 Remplacement des radiateurs des corridors

M. ROCH présente l'offre de l'entreprise SW ELECTRICITE pour le changement des convecteurs des radiateurs situés dans les couloirs, pour un montant de CHF 10'502.45.

Décision : Après discussion, il est décidé à une large majorité, moins un avis contraire, de valider ces travaux pour un montant de CHF 10'502.45. Ce montant sera financé par le fonds de rénovation.

6. Propositions individuelles et divers

Parking sauvage et dépôt sur les places de parc

M. ROCH informe que des stationnements répétés sont constatés devant les entrées sur les zones pavées. Il rappelle que cet espace est réservé exclusivement à la pose ou dépose de chargements et non d'un parcage à long terme. Un courrier sera adressé à tous les locataires afin de le rappeler.

Pour rappel, les places dans le parking souterrain ne sont pas des lieux de dépôt, notamment selon les normes de l'ECA. Bien que l'administration fasse preuve de flexibilité, les débordements ne sont pas acceptés.

Installations sur les balcons

L'administrateur rappelle que selon le règlement de la copropriété ainsi que le règlement communal, les habitants ont le devoir de respecter l'harmonie de l'immeuble. Par conséquent, toute pose de cloison ou autre installation visibles doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès de l'administration de la PPE.

Un courrier à titre de rappel et d'information des règles d'usage et d'esthétique des parties communes sera adressé aux personnes concernées.

Étanchéité des balcons

M. LEUTENEGGER prendra contact avec l'entreprise qui s'est chargée de la réfection des balcons afin d'obtenir le rapport détaillé de leur travail. A la suite de cela, le peintre sera mandaté afin de traiter les ciels de balcon durant cet été.

Peinture des escaliers qui mènent à la cave et couloirs entre le SAS et le Parking

Un devis sera présenté lors de la prochaine séance des délégués.

Porte d'entrée qui reste volontairement bloquée

Un nouveau courrier sera adressé à l'habitant concerné.

Problème d'infiltration, appartement M. LORDEREAU

M. LEUTENEGGER se charge de faire le nécessaire pour le suivi.

Local de conciergerie

Les copropriétaires font remarquer qu'il en émane de mauvaises odeurs. Cette information sera signalée au concierge et il lui sera demandé de faire une vérification.

Lot 41

M. ROCH informe que différentes variantes sont toujours étudiées et qu'elles sont en cours. Le notaire qui avait la charge de cette collaboration est absent du bureau pour des raisons de maladie. De ce fait, un contact sera établi avec un nouveau professionnel.

L'administrateur profite de rappeler que ces locaux ne sont pas un espace d'entrepôt et ne sont pas à la disposition des copropriétaires. Le concierge est informé qu'il n'est pas autorisé à en donner l'accès sans l'accord de l'administrateur, sauf cas d'urgence. Mme SHAW informe qu'elle connaît la personne qui a entreposé les divers objets. M. ROCH précise qu'un courrier lui sera adressé.

7. Présentation et approbation du budget pour l'exercice 2024

Le budget proposé s'élève à CHF 358'830.- avec une attribution au fonds de rénovation s'élevant à CHF 130'000.-.

M. ROCH informe les copropriétaires qu'ils recevront leurs appels de charges, 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 21 mai 2025 à 16h00 au Centre Communal du Vallon à St-Cergue.

Les comptes seront vérifiés le mardi 29 avril 2025 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 23 septembre 2024 à 10h00 et au lundi 24 mars 2025 à 10h00.

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 8 juillet 2024.

L'Administrateur



François ROCH

La Secrétaire



Carla LOPES