

1. contrôle des présences, approbation de l'ordre du jour, nomination du président et du secrétaire

Monsieur PASQUIER souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents. Il remercie les absents qui ont retourné leur procuration pour se faire représenter.

Sont présents ou représentés :

28 copropriétaires sur 46, représentant 645.148 millièmes

Sont absents et non représentés:

Mme et M. BOARON Lyliia et Zachary

M. CHAMARET Frédéric

Mme et M. CHAMPION Paula et Claude

M. DEBARD Sébastien

Mme DIBY Karin

M. GONCERUT Jean-Philippe

Mme GYSLER Marie-Claude

MM. HYSENAJ Azem et Ridvan

M. LITTMAN Daniel

M. LOCATELLI Emmanuel

Mme MARIETHOZ Marguerite

Mme MAURER Saïda

M. MURGIA Salavatore

Mme PAYNE Petra

Mme BALBINO Nadia et M. PEREIRA Fernando

Mme et M. REAL Sandra et Hervé

Mme REYMOND Elda

M. SPUHLER Steve

L'administrateur rappelle encore une fois que chaque copropriétaire a reçu avec la convocation à l'assemblée une procuration pour se faire représenter. Il est donc regrettable de constater le nombre important de personnes absentes et non-représentées, et qui de ce fait ne participent pas aux décisions et à la vie de la PPE.

L'administrateur, M. PASQUIER, présidera l'assemblée. Mme Nathalie DUBOIS est nommée secrétaire. L'administrateur la remercie.

La séance est enregistrée.

M. PASQUIER propose de rajouter un point 5f) à l'ordre du jour 'Améliorations des éclairages des communs et du garage'.

Les copropriétaires présents et représentés acceptent à l'unanimité l'ordre du jour modifié.

2. présentation des comptes par l'administrateur

Avec la convocation à cette assemblée générale, les copropriétaires ont reçu les comptes 2021, les décomptes individuels pour les objets qui les concernent (documents fiscaux), les décomptes de chauffage, un tableau de répartition des charges et le budget 2022.

L'exercice 2021 s'est déroulé tout à fait normalement.

Le budget prévoyait un excédent de produits de CHF 6'656.60 qui, après clôture, se monte à CHF 11'969.41 et qui a été viré au fonds avec une attribution de CHF 35'000.- .

Le montant du fonds de rénovation au 31 décembre 2021 se monte à CHF 415'361.57.

3. rapport des contrôleurs des comptes et décharges aux organes de la PPE

Mme Rossella CARDOSO et Mme Nathalie DUBOIS ont procédé aux contrôles de comptes en date du 12 février 2022 dans les bureaux de PPE SUPPORT. L'administrateur les remercie pour leur travail. Mme DUBOIS donne lecture de leur rapport. Les contrôleuses invitent les copropriétaires à accepter les comptes 2021.

Les copropriétaires votent et acceptent à l'unanimité les comptes 2021. A l'unanimité, ils donnent également décharge aux contrôleurs et à l'administrateur pour le mandat 2021.

4. nomination de l'organe de contrôle, du comité technique

Nomination de l'organe de contrôle :

Mme Rossella CARDOSO et Mme Nathalie DUBOIS sont nommées contrôleuses aux comptes.

Mme Alexandra OLIVIER est nommée suppléante.

Nomination du comité technique :

Sont nommés :

Monsieur Ivo CARDOSO

Madame Nathalie DUBOIS

Monsieur Vito DE MEO

Madame Alexandra OLIVIER

Monsieur Christophe OLIVIER

Monsieur Pasquale RICCIO

Monsieur Grégoire WAHL

L'assemblée et l'administrateur remercient les membres des deux comités pour leur engagement et leur collaboration. Ils sont applaudis.

5. points amenés par l'administrateur

a) chauffage ; situation, proposition, décision (MS).

La guerre en Ukraine nous impose de prendre en compte l'augmentation du prix du gaz.

Comment vont évoluer vos décomptes de chauffage face à l'augmentation du prix du gaz ?

Le prix du gaz a subi une première hausse de la part de SIL (Services Industriels de Lausanne) le 1^{er} mars 2022 : +9.6%.

Le tableau suivant permet de situer vos paiements d'acomptes par rapport au tarif du gaz.

PPE LA PERROUDE										21.03.2022 / pay	
CHAUFFAGE - ACOMPTES FACE AUX AUGMENTATIONS DU PRIX DU GAZ											
Année	consommé m3	gaz	en m ³ de gaz	augmentation du gaz	prix du m3	prix du gaz consommé	autres coûts	coût total chfge	acptes versés	différence entre acomptes et coûts du chauffage	augmentation des acomptes de chauffage de
2021	50'526.00	G	50'526.00	0%	0.95	48'000.00	20'848.29	68'848.29	68'076.00	-772.29	
20xx	50'526.00	G	50'526.00	10%	1.05	52'799.67	20'848.29	73'647.96	68'076.00	-5'571.96	8.2%
20xx	50'526.00	G	50'526.00	15%	1.09	55'199.66	20'848.29	76'047.95	68'076.00	-7'971.94	11.7%
20xx	50'526.00	G	50'526.00	20%	1.14	57'599.64	20'848.29	78'447.93	68'076.00	-10'371.93	15.2%
20xx	50'526.00	G	50'526.00	30%	1.24	62'399.61	20'848.29	83'247.90	68'076.00	-15'171.90	22.3%
20xx	50'526.00	G	50'526.00	50%	1.43	71'999.55	20'848.29	92'847.84	68'076.00	-24'771.84	36.4%

Si en cours d'exercice 2022, le prix du gaz augmente beaucoup, nous adapterons les acomptes de chauffage pour le prochain exercice 2023 pour équilibrer le coût total du chauffage et le montant des acomptes versés.

Si nécessaire, les acomptes de chauffage seront adaptés en fonction du prix du gaz en novembre 2022 lors de l'émission des QR-factures d'acomptes pour 2023.

D'autre part, il est important d'essayer de limiter la consommation de gaz.

Première action : dès que les températures le permettront, la régulation automatique du chauffage sera arrêtée pour être remise en service en automne. Cela permet d'éviter que le chauffage, lorsqu'il est mode automatique, ne se remette à chauffer à l'entre-saison quand les températures nocturnes sont basses.

Comme le chauffage est arrêté, il sera nécessaire en automne lorsque les températures baisseront de nous avertir pour que nous enclenchions l'installation.

Deuxième action, qui est une proposition : diminuer de 1^oC la température de départ en chaufferie. Il faut savoir que ce sont les derniers degrés qui coûtent le plus cher à produire.

M. WAHL demande pourquoi ne pas descendre de 2^oC. L'administrateur lui répond que tout le monde n'a pas le même ressenti face à la température. Commençons déjà par 1^oC et si les copropriétaires le demandent, nous pourrions envisager l'année prochaine de descendre encore d'1^oC.

Les copropriétaires votent et acceptent à l'unanimité une diminution de 1^oC.

b) * équiper tout le garage d'une alimentation pour pouvoir y insérer des bornes de recharges pour les véhicules électriques. Décision de l'assemblée sur le projet présenté (DM).

Dans un avenir très proche, plusieurs constructeurs automobiles ne proposeront plus de véhicules avec une motorisation thermique. Ford parle de 2025.

En 2030, la ville de Lausanne a prévu de ne plus autoriser les véhicules thermiques en ville.

Le Green deal de l'Union européenne prévoit la fin des ventes de véhicules thermiques en 2035.

En février 2022, 23% des nouvelles immatriculations suisses sont des véhicules rechargeables. Ce pourcentage passera à 30% d'ici fin 2022.

La demande d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques devient maintenant une réalité.

La situation :

- Ne rien faire posera à terme des problèmes entre copropriétaires. A moyen terme, le fait de ne pas faire évoluer les prestations offertes par la PPE pourra aussi avoir un impact sur la valeur de vos biens. D'autre part, il n'est pas possible de tirer des lignes électriques provenant des compteurs des appartements de la PPE : câblage 'toile d'araignées', puissance d'entrée des immeubles insuffisante.
- Installer des places en 'libre-service' pour recharger ces véhicules. Cette solution n'est pas acceptable à cause des coûts importants pour créer cette ou ces places. De plus, une recharge d'un véhicule se fait en plusieurs heures, ce qui ne permettrait pas de répondre aux besoins de plusieurs usagers désireux de recharger leur véhicule vraisemblablement le soir en rentrant du travail.

- La solution consiste à installer un rail d'alimentation qui passe devant toutes les places de parc dans le garage souterrain, permettant à chaque habitant de faire équiper ou non sa place d'une borne de recharge pour son véhicule.
- Il y a deux ans, seules quelques entreprises d'électricité étaient à même d'installer des systèmes d'alimentation d'un parking de plusieurs dizaines de places. Les fournisseurs n'étaient pas nombreux : greenmotion, climkit. Aujourd'hui, non seulement de nouveaux fournisseurs sont apparus sur le marché avec des solutions de plus en plus efficaces pour gérer les recharges simultanées, mais les fournisseurs d'électricité, SI Nyon, Romande Energie, SEIC proposent l'installation de base des parkings gratuitement ou partiellement et passent ensuite des abonnements avec les usagers désireux d'installer une borne sur leur place de parc.

Offres pour votre copropriété :

Nous avons demandé une offre à la SEIC, à la Romande Energie et à une entreprise d'électricité VOLT-A.

L'offre de la SEIC est comparable à celle de la Romande Energie. Toutefois, pour prendre en charge intégralement les coûts d'installation de cette alimentation, la SEIC nous impose trois bornes connectées dans les douze mois au lieu de quatre bornes chez Romande Energie. De plus, l'abonnement pour l'utilisateur est meilleur marché chez SEIC.

Concernant l'offre de VOLT-A, les coûts dépassent les CHF 100'000.- !! Basé sur les coûts indiqués par la SEIC et la ROMANDE, nous avons cherché si la PPE avait intérêt à financer elle-même le projet pour voir si un retour sur investissement était réaliste. Nous sommes arrivés à la conclusion que la PPE n'a aucun intérêt à essayer de construire elle-même ce réseau d'alimentation des places. Le retour sur investissement ne se ferait pas avant 12 à 15 ans avec des risques sur le matériel installé.

Après discussion avec le comité, l'offre la plus intéressante est celle de la SEIC. C'est celle qui vous est proposée dans le tableau qui suit :

<i>Offre de :</i>	SEIC
<i>Coût de l'installation de base (alimentation générale de toutes les places)</i>	38'226.-
<i>Solution proposée</i>	Gestion dynamique des charges lorsque plusieurs véhicules sont branchés
<i>Alimentation</i>	2 départs depuis les entrées des immeubles Jura et Lac
<i>Prise en charge</i>	Les coûts sont intégralement pris en charge par la SEIC sous condition du nombre de bornes connectées dans les 12 mois dès l'installation de l'alimentation
<i>Conditions pour une prise en charge</i>	3 bornes connectées dans les 12 mois
<i>Retour financier à la PPE</i>	aucun
<i>Changement de matériel, panne</i>	pris en charge par la SEIC
<i>Engagement contractuel</i>	La PPE s'engage contractuellement pour 10 ans
<i>Facturation aux usagers</i>	par la SEIC
<i>Borne pour usager</i>	Uniquement sous forme de location.
<i>Location de la borne</i>	frais d'activation : 360.- puis 49.-/mois + prix des kWh consommés au tarif du fournisseur (SEIC) contrat de 2 ans
<i>Achat de la borne par l'utilisateur</i>	Pas possible

Les copropriétaires sont invités à voter s'ils acceptent l'installation de l'infrastructure pour pouvoir desservir chaque place de parc avec des bornes que les usagers pourront louer auprès de la SEIC en contractant un abonnement. Sous réserve que trois usagers souscrivent un abonnement auprès de la SEIC, toute l'installation de l'alimentation + infrastructure (CHF 38'226.-) ne coûtera rien à la PPE.

Attention, si le projet est accepté, la commande ferme auprès de la SEIC ne sera faite par la PPE que lorsque nous serons sûrs d'avoir au moins **trois usagers dans les douze mois qui souscriront un abonnement pour louer une borne de recharge auprès de la SEIC.**

M. WAHL demande s'il sera possible de poser une borne autre que celles proposées et louées par la SEIC ? La réponse est non.

Les résultats du sondage qui vous a été remis montrent que la grande majorité est pour l'installation d'une alimentation générale des garages, mais seulement trois copropriétaires envisagent l'achat d'un véhicule dans les 24 mois.

Pour remplir les conditions de la SEIC, nous devons identifier trois usagers qui ont commandé ou qui vont prochainement commander un véhicule électrique et qui adhéreront au système de recharge proposée par la SEIC.

PPE SUPPORT a besoin de connaître les copropriétaires qui ont passé commande d'un véhicule électrique ou qui vont passer commande prochainement mais qui ne l'ont pas encore reçu et qui ont une date de livraison, afin de pouvoir discuter avec la SEIC et ainsi envisager l'installation de l'infrastructure dans le garage.

Après discussions, les copropriétaires présents et représentés acceptent le projet aux conditions décrites par l'administrateur.

POUR	ABSTENTION	CONTRE
24 (561.95 millièmes)	4 (83.188 millièmes) (1281,1035,559,1079)	0

M. Cristiano CARDOSO demande si la PPE ne devrait pas attendre une année avant de faire cette installation.

L'administrateur lui répond que nous n'avons aucune assurance que la SEIC prendra toujours à sa charge les frais d'installation de l'alimentation + infrastructure d'un montant de CHF 38'226.-. D'autre part, la PPE refusera toute installation individuelle de borne de recharge pour des questions de répartition de charges et de problèmes ensuite de câblage. Les copropriétaires ne souhaitent pas repousser ce projet.

c) Panneaux solaires – pose de panneaux photovoltaïques sur vos toitures, situation, démarche.

Pour rappel, en 2019, PPE SUPPORT vous avait présenté un projet de pose de panneaux solaires photovoltaïques. Le coût était de CHF 98'500.- .

Décision avait été prise d'aller plus avant dans ce projet mais aussi de voir dans quelle mesure il était possible de remplacer toutes les fenêtres de la PPE, parties privatives. Il était possible de profiter d'une part d'un gros montant prélevé du fonds de rénovation et d'autre part des subventions communales. Ce projet, malgré nos tentatives de le faire aboutir, a échoué dû au refus d'un copropriétaire, M. BERNARD. Heureusement, plusieurs copropriétaires ont compris les bénéfices pour leur logement de remplacer ces fenêtres et ont fait faire le travail individuellement tout en bénéficiant au passage de la subvention communale. Selon les informations de ZURBUCHEN SA, 25 copropriétaires ont effectué le remplacement.

Il y a quelques mois, la Ville de Gland a lancé un projet destiné aux PPE pour installer des panneaux solaires photovoltaïques. La 1^{ère} phase a consisté en une séance avec les intervenants.

Nous avons contacté la ville de Gland et la société en charge du solaire pour comprendre ce que comprenait la 2^{ème} phase du projet. Cette 2^{ème} phase du projet consiste à présenter des devis groupés pour trois PPE désireuses d'aller de l'avant pour la pose de panneaux solaires.

Cette phase ne répond malheureusement pas à nos préoccupations de savoir entre autres si le toit qui a l'âge de la PPE, soit vingt-huit ans, doit être repris avant de poser des panneaux solaires ou plus exactement de prioriser les actions à prendre pour tendre vers une rénovation énergétique efficace de vos bâtiments.

A cet effet, nous avons mandaté le bureau d'études 'Vuilleumier Energie' de Gland pour établir un CECB+ . Le CECB+ est un bilan énergétique qui nous indiquera les points faibles à corriger ou à entreprendre avec les priorités. Le canton subventionne partiellement le coût d'établissement de ce CECB+ qui se monte à environ CHF 4'000.- . Les deux rapports CECB+ nous ont été remis le 16 mai 2022, un pour les immeubles A,B,C et le deuxième pour les immeubles D,E,F. Ils mettent en évidence les économies possibles en apportant des améliorations sur différentes parties des immeubles.

'Vuilleumier Energie' a regroupé ces améliorations dans trois variantes A, B et C. Les coûts de ces mesures ont aussi été estimés.

Comme nous le supposions, il serait inopportun de poser des panneaux photovoltaïques sans avoir renforcé l'isolation du toit qui n'est pas bonne.

'Vuilleumier Energie' a calculé les pertes de chaleur par transmission dues aux différents éléments qui constituent vos bâtiments.

Les pertes de chaleur par le toit représentent 19.5 % de l'ensemble (100%) et pourraient être ramenées à 9.2% en renforçant l'isolation du toit.

Les pertes de chaleur par les fenêtres représentent 50.9 % de l'ensemble (100%) et si les copropriétaires qui n'ont pas encore remplacé leurs fenêtres le faisaient, ces pertes seraient ramenées à 35.2 %.

Les pertes de chaleur au sol (rez-de-chaussée) contre des pièces non chauffées (caves, corridors au sous-sol) représentent 35.1 % de l'ensemble (100%) et pourraient être ramenées à 11.0% en isolant le plafond des pièces non chauffées (caves, corridors au sous-sol).

Ces trois mesures, non exhaustives, permettraient de diminuer les pertes de $10.3\% + 15.7 + 24.1\% = 50.1\%$. En résumé, il y a plusieurs solutions pour améliorer vos immeubles mais il faut maintenant voir ce qui peut être fait et surtout à quel coût.

Nous vous remettons en annexe un extrait de l'un des deux rapports CECB+ :

Page 13	- description de la variante A
Page 14	- description de la variante B
Page 15	- description de la variante C
Page 19	- tableau des pertes de chaleur par élément de construction avant et après travaux
Page 25	- estimations des coûts des variantes en fonction des travaux pour les immeubles ABC et DEF et le total ABC+DEF

Vous pouvez télécharger les deux rapports complets de 'Vuilleumier Energie' sous le lien suivant :

grosfi.ch/x6cU32Y2W4f.

Attention, les fichiers sont accessibles 14 jours dès la date d'envoi du procès-verbal.

De son côté, PPE SUPPORT va commencer à établir un planning de travaux avec des coûts réels d'entreprises, tout en priorisant les investissements avec ce que préconisent les rapports et le montant du fonds de rénovation et peut-être si nécessaire l'apport via la demande d'acomptes exceptionnels.

Nous ferons une assemblée extraordinaire en automne dont le seul sujet sera 'Améliorations Energétiques'.

L'assistance de 'Vuilleumier Energie' nous sera nécessaire pour valider les actions que nous proposerons.

Montant à prévoir : CHF 8'000.- .

d) Ascenseurs – situation, démarche.

Nous avons mandaté la société UMC Groupe, spécialisée dans les ascenseurs, pour effectuer une expertise de vos installations car nous avons un doute sur la disponibilité de certaines pièces au vu de ce que nous avons dans d'autres copropriétés.

Le rapport d'UMC Groupe nous rend attentif au fait que certaines pièces dont les commandes (partie électronique) ne se fabriquent plus.

UMC Groupe a établi un rapport par installation que vous pouvez télécharger sous le lien suivant :

grosfi.ch/x6cU32Y2W4f.

Attention, les fichiers sont accessibles 14 jours dès la date d'envoi du procès-verbal.

Après plusieurs relances, nous avons enfin reçu une réponse d'AS ASCENSEURS, en charge de la maintenance de vos installations. Le remplacement de la commande d'un ascenseur coûterait CHF 37'780.- . Pour votre information, le remplacement complet d'un ascenseur de cinq niveaux coûte entre CHF 55'000.- et CHF 60'000.- !

Au passage, nous avons demandé à REALIFT SA une proposition de contrat de maintenance annuel pour 2023.

Coût annuel de CHF 9'900.- contre CHF 13'100.- chez AS ASCENSEURS.

Le taux horaire chez REALIFT est de CHF 150.- contre CHF 185.- chez AS ASCENSEURS.

REALIFT gère environ 1000 installations entre Rolle et Genève. La société existe depuis plus dix ans.

Après discussions avec le comité, nous proposons de changer la société en charge de la maintenance AS ASCENSEURS par REALIFT dès le 1^{er} janvier 2023. Ensuite, dès que REALIFT aura bien repris et maîtrisera les installations, nous verrons avec eux quelle démarche adopter pour pérenniser ces installations et éviter des problèmes dus à un manque de pièces de rechange. On pourra envisager le remplacement progressif des ascenseurs à raison d'une installation par année ou chaque deux ans si les copropriétaires le souhaitent. Le fait de remplacer un ascenseur nous permettra de récupérer la commande qui ne se fabrique plus et d'avoir ainsi cette pièce en réserve au cas où elle serait en panne sur une installation ancienne.

M. GIARDIELLO demande si REALIFT possède les pièces de rechange de ces ascenseurs. L'administrateur lui répond que REALIFT a bien les pièces de rechange pour ces ascenseurs à l'exception de la commande qui ne se fabrique plus.

Les copropriétaires acceptent ce changement de prestataire.

e) Paiement des acomptes de charges – remarque importante.

paiement des acomptes de charges

En novembre 2021, nous vous avons envoyé les nouveaux bulletins de versement avec les QR codes.

Nous avons précisé sur notre courrier :

« Vous trouverez en annexe les bulletins de paiement pour l'exercice à venir dans le nouveau format QR-facture exigé par les banques.

Si vous aviez passé un ordre permanent, il est nécessaire que vous le remplaciez par un nouvel ordre effectué avec la QR-facture.

En été, les banques refuseront tout paiement qui sera encore effectué avec les anciens BVR. Pour ceux qui n'ont pas encore effectué le changement, merci de le faire pour éviter que vos acomptes ne soient plus payés. »

Actuellement, plusieurs copropriétaires paient toujours avec les anciens bulletins.

PPE Support facturera des frais de rappel si nécessaire.

documents

Année après année, PPE Support vous envoie les documents principaux comme procès-verbaux, résultats, décomptes individuels, décomptes de chauffage, budgets.

Or, nous constatons que de plus en plus souvent, des courtiers ou les copropriétaires nous demandent de leur remettre des documents qui ont été envoyés ou de faire un historique des travaux entrepris sur 5/10 ans ou un rapport sur les travaux à venir dans les x années. Les documents que nous vous remettons année après année contiennent ces informations. Ce n'est pas à PPE Support de se substituer au copropriétaire qui va vendre son bien ou qui réunit les documents pour renouveler sont hypothèque.

Dès maintenant, nous facturerons CHF 10.- au débit du compte copropriétaire tout duplicata de document que vous avez déjà reçu. Il est clair que s'il s'agit d'un document que vous n'avez pas reçu, nous ne facturerons naturellement rien. Pour un rapport ou un historique à établir, nous facturerons le temps passé au taux horaire de CHF 125.- HT toujours au débit du compte copropriétaire.

f) améliorations des éclairages des communs et du garage

Dans le but d'économiser des coûts d'électricité et d'améliorer le confort des habitants, l'administrateur propose de remplacer l'éclairage dans le garage.

Remplacement des néons de 36W par des néons LED de 18W et modifier le circuit électrique pour allumer les néons par secteur plutôt que tout le garage. Des détecteurs seront installés pour que les entrées piétons soient éclairées dès qu'une personne se présente.

Deux devis :	SAVOY Electricité	CHF 7'450.-
	TINO ELECTRICITE	CHF 6'550.-

Il propose également de remplacer les éclairages dans les communs des immeubles.

Remplacement des plafonniers des couloirs et des étages par des plafonniers LED qui ont tous un sensor intégré pour l'allumage individuel ce qui évite l'allumage de toute la montée comme c'est le cas actuellement.

Deux devis :	SAVOY Electricité	CHF 17'600.-
	TINO ELECTRICITE	à recevoir mais ne sera pas plus cher que celui de SAVOY

L'économie annuelle d'électricité est estimée entre 20% et 30% soit entre CHF 1'900.- et CHF 2'850.- par année.

Admettons une économie de CHF 2'375.- d'où un amortissement du coût des travaux en 10 ans.

Les copropriétaires présents et représentés acceptent à l'unanimité ces travaux.

6. propositions individuelles

Mme VOGEL et plusieurs copropriétaires nous ont fait la remarque que l'ordre sur les boîtes aux lettres de vos immeubles laissait à désirer, étiquettes autocollantes, plaquettes 'fantaisie', etc... et ils nous demandent d'y remédier. Actuellement, lorsque le concierge constate un problème de plaquette/étiquette sur une boîte aux lettres, il remet un formulaire dans la boîte concernée en demandant de la remettre en ordre. Malheureusement, cela ne fonctionne pas toujours, souvent les locataires ne font rien. Nous constatons également qu'il y a plus de trois modèles de plaquettes différents. Lequel et le bon ?

La solution que nous proposons est de remettre en ordre et d'uniformiser toutes les plaquettes des boîtes aux lettres, de supprimer toutes les étiquettes et ensuite nous serons à même d'exiger de l'ordre sur ces boîtes aux lettres.

Le coût d'une remise à neuf de toutes les plaquettes/étiquettes des boîtes aux lettres et des interphones serait d'environ de CHF 1'950.- .

Tous les copropriétaires acceptent cette proposition, moins une abstention (1126).

Mme OKALLO nous a également remis une proposition individuelle demandant de repeindre (nettoyer) les façades. L'administrateur pense qu'il n'est pas opportun de repeindre ou de nettoyer les façades aujourd'hui au vu des travaux d'améliorations énergétiques qui pourraient être entrepris à court terme.

(Que ce soit pour repeindre ou nettoyer les façades, il est nécessaire de monter des échafaudages dont le coût est important. Pour l'instant, ces travaux esthétiques ne sont pas à l'ordre du jour).

7. budget 2022 – fonds de rénovation 2022 – conditions mensuelles 2023

Chaque copropriétaire a reçu le budget avec les comptes.

L'administrateur invite les copropriétaires à prendre la page 6.

Sous note 1 'Travaux spéciaux, réfection' :

- CHF 2'000.- UMC Groupe – expertise des 6 ascenseurs
- CHF 24'150.- pour le remplacement de l'éclairage du garage et des communs.
- CHF 2'000.- pour les boîtes aux lettres.
- CHF 4'000.- Vuilleumier Energie pour le CECB+ (*moins les subventions cantonales*),
- Soit un total de CHF 32'150.-

De ce fait, l'exercice se soldera par un excédent de charges de CHF 21'647.20 .

(la page du budget mise à jour vous est remise en annexe)

A la page 7, le montant du fonds de rénovation au 31.12.2022 sera de CHF 428'714.37 après prélèvement de l'excédent de charges et une attribution de CHF 35'000.- .

Les copropriétaires acceptent à l'unanimité le budget 2022 tel que modifié.

Les conditions d'acomptes de charges PPE+ fonds 2023 restent inchangées.

Comme mentionné sous point 5a) chauffage, si nécessaire, nous adapterons le montant des acomptes de chauffage lors de l'émission des QR-factures d'acomptes 2023.

M.PASQUIER remercie les personnes présentes pour leur participation et clôt l'assemblée à 20H12.

Nyon, le 24 juin 2022 (YP/sh)

Le président et administrateur
Yves PASQUIER

La secrétaire
Nathalie DUBOIS



LE PRESENT PROCES-VERBAL EST REMIS A CHAQUE COPROPRIETAIRE. IL SERA CONSIDERE
COMME ACCEPTE, SAUF REMARQUES FORMULEES DE LEUR PART PAR ECRIT DANS LES TRENTE
JOURS DES SON EXPEDITION.

EXTRAITS DES RAPPORTS CECB+ ETABLIS PAR VUILLEUMIER ENERGIE

- Page 13** - description de la variante A
- Page 14** - description de la variante B
- Page 15** - description de la variante C
- Page 19** - tableau des pertes de chaleur par élément de construction avant et après travaux
- Page 25** - estimations des coûts des variantes en fonction des travaux pour les immeubles ABC et DEF et le total ABC+DEF

4 Aperçu des variantes et comparaison

4.1 Description des variantes

Variante A

Remplacement des vitrages anciens + isolation plafond du sous-sol

Affectation	Habitat collectif (Cat. I)
Proportion [%] / SRE [m ²]	100 / 2'597
Catégorie	Détails et recommandations: Enveloppe du bâtiment
Enveloppe du bâtiment	
Toits et plafonds	
Murs	
Fenêtres et portes	Remplacement du solde d'anciennes fenêtres par des triples vitrages avec cadre PVC Nouveau coefficient U _w : 1,0
Sols	Renforcement de l'isolation de la dalle au plafond du sous-sol au moyen de 8cm de plaque de fibre bois avec noyau EPS Nouveau coefficient U : 0,25
Ponts thermiques	
Catégorie	Détails et recommandations: Technique du bâtiment
Technique du bâtiment	
Chauffage	Dimensionnement approx. Charge thermique nominale (selon SIA 384.201) 55 kW *
Distribution ECS	
Électricité	
Ventilation	

* La charge thermique nominale constitue une valeur indicative des besoins du chauffage. Elle ne comprend pas les réserves de capacité supplémentaires pour la préparation de l'eau chaude ainsi que pour le chauffage des pièces, les pertes de distribution, le rendement de la production, etc. La charge thermique calculée à partir de la SIA 380/1 ne remplace pas le calcul détaillé dans un processus par pièce.

Variante B

Idem Variante A + Panneaux PV + Régulation de chauffage

Affectation	Habitat collectif (Cat. I)
Proportion [%] / SRE [m ²]	100 / 2'597

Catégorie	Détails et recommandations: Enveloppe du bâtiment
Enveloppe du bâtiment	
Toits et plafonds	
Murs	
Fenêtres et portes	Remplacement du solde d'anciennes fenêtres par des triples vitrages avec cadre PVC Nouveau coefficient U _w : 1,0
Sols	Renforcement de l'isolation de la dalle au plafond du sous-sol au moyen de 8cm de plaque de fibre bois avec noyau EPS Nouveau coefficient U : 0,25
Ponts thermiques	

Catégorie	Détails et recommandations: Technique du bâtiment
Technique du bâtiment	
Chauffage	Installation d'une régulation par appartement, avec servomoteur sur boucle de chauffage de sol et sonde d'ambiance dans les chambres et séjour/salle à manger. Dimensionnement approx. Charge thermique nominale (selon SIA 384.201) 55 kW *
Distribution ECS	
Électricité	Installation de 58 panneaux photovoltaïques sur le pan de toiture S-E pour une puissance de 23 kWp
Ventilation	

* La charge thermique nominale constitue une valeur indicative des besoins du chauffage. Elle ne comprend pas les réserves de capacité supplémentaires pour la préparation de l'eau chaude ainsi que pour le chauffage des pièces, les pertes de distribution, le rendement de la production, etc. La charge thermique calculée à partir de la SIA 380/1 ne remplace pas le calcul détaillé dans un processus par pièce.

Variante C

Idem Variante B + isolation de la toiture et des façades + Raccordement au CAD Thermorésô

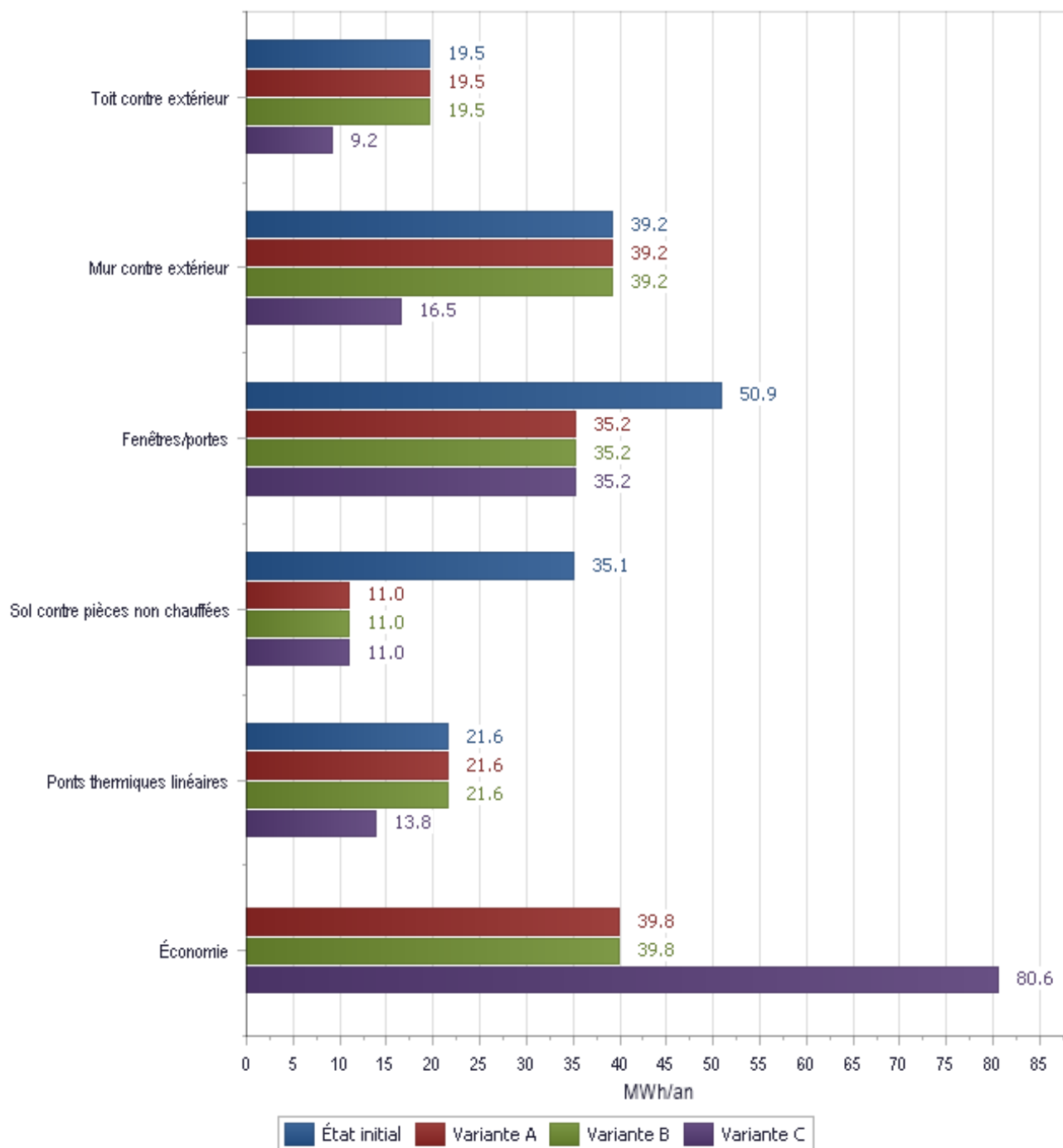
Affectation	Habitat collectif (Cat. I)
Proportion [%] / SRE [m ²]	100 / 2'597
Catégorie	Détails et recommandations: Enveloppe du bâtiment
Enveloppe du bâtiment	
Toits et plafonds	Dépose des tuiles pour installation de 10cm d'isolation supplémentaires sur chevrons et intégration des panneaux photovoltaïques dans la toiture Nouveau coefficient U : 0,13
Murs	Isolation périphérique de la façade au moyen de 12cm de panneaux LambdaWhite 031 Nouveau coefficient U : 0,15
Fenêtres et portes	Remplacement du solde d'anciennes fenêtres par des triples vitrages avec cadre PVC Nouveau coefficient Uw : 1,0
Sols	Renforcement de l'isolation de la dalle au plafond du sous-sol au moyen de 8cm de plaque de fibre bois avec noyau EPS Nouveau coefficient U : 0,25
Ponts thermiques	
Catégorie	Détails et recommandations: Technique du bâtiment
Technique du bâtiment	
Chauffage	Raccordement du chauffage sur le réseau de chauffage à distance de la Ville de Gland Installation d'une régulation par appartement, avec servomoteur sur boucle de chauffage de sol et sonde d'ambiance dans les chambres et séjour/salle à manger. Dimensionnement approx. Charge thermique nominale (selon SIA 384.201) 46 kW *
Distribution ECS	Raccordement de la production d'eau chaude sanitaire sur le réseau de chauffage à distance de la Ville de Gland
Électricité	Installation de 58 panneaux photovoltaïques sur le pan de toiture S-E pour une puissance de 23 kWp
Ventilation	

* La charge thermique nominale constitue une valeur indicative des besoins du chauffage. Elle ne comprend pas les réserves de capacité supplémentaires pour la préparation de l'eau chaude ainsi que pour le chauffage des pièces, les pertes de distribution, le rendement de la production, etc. La charge thermique calculée à partir de la SIA 380/1 ne remplace pas le calcul détaillé dans un processus par pièce.

6 Pertes de chaleur par transmission

Ce graphique montre les pertes de chaleur pour chaque élément de construction en comparant l'état actuel à chaque variante. Les fenêtres encore anciennes et les façades sont le plus gros point faible de la construction.

6.1 Avec données d'utilisation standard



11 Coûts d'ensemble des mesures

Les prix ci-dessous sont estimatifs (+/- 25%) et ne remplacent en aucun cas les devis de spécialiste tel que les installateurs chauffage, ventilation ou entreprises de construction.

	DEF	ABC	DEF	ABC	DEF	ABC
[Tous les frais en CHF]	Variante A		Variante B		Variante C	
Toits et plafonds		0		0	318'240	294'795
Murs		0		0	296'160	265'565
Fenêtres et portes	214'420	171'770	214'420	171'770	214'420	171'770
Sols	160'860	135'400	160'860	135'400	160'860	135'400
Ponts thermiques		0		0		0
Enveloppe du bâtiment	375'280	307'170	375'280	307'170	989'680	867'530
Chauffage/Eau chaude		0	55'000	50'000	118'000	103'000
Ventilation		0		0		0
Chauffage, Eau chaude, Ventilation		0	55'000	50'000	118'000	103'000
Appareils et installations		0		0		0
Petits appareils et électronique		0		0		0
Éclairage		0		0		0
Autres consommateurs		0		0		0
Photovoltaïque		0	60'000	60'000	60'000	60'000
Électricité, total		0	60'000	60'000	60'000	60'000
Travaux d'adaptation et de préparation		0		0		0
Coûts de planification		0		0		0
Frais, permis		0		0		0
Autres		0		0		0
Coûts totaux du projet		0		0		0
Coûts totaux des mesures y compris les frais concernant le projet	375'280	307'170	490'280	417'170	1'167'680	1'030'530
Total subventions	'-16'800	-13'200	-122'730	-112'200	-424'785	-388'695
Coûts totaux	358'480	293'970	367'550	304'970	742'895	641'835

Le rapport de conseil ne saurait remplacer un spécialiste du bâtiment, comme un architecte ou un physicien du bâtiment, lors de la réalisation.

TOTAUX ABC + DEF:

652'450

672'520

1'384'730

PPE SUPPORT		BUDGET EXPLOITATION 2022 MODIFIE EN AG2022		20.06.2022
PPE LA PERROUDE				bâtiment :
DU 01.01.2022 AU 31.12.2022				2A/2F
				millièmes :
				1000
	<i>CHF</i>	<i>note</i>	<i>CHF</i>	
			ANNEE COURANTE	
PRODUITS				
contributions copropriétaires				148'000.00
acomptes forfaitaires pour charges places de parc				16'188.00
revenus locatifs				4'560.00
buanderies, recettes de				6'000.00
divers				810.00
prélèvement du fonds pour paiement travaux				21'647.20
TOTAL DES PRODUITS				197'205.20
CHARGES				
entretien immeuble			11'500.00	
entretien extérieur			2'700.00	
buanderies, frais entretien			5'000.00	
électricité			9'400.00	
eau, consommation			12'500.00	
assurances (ECA - 10%)			11'000.00	
abonnements			17'000.00	
salaire concierge, y.c. charges sociales et remplacement vacances			39'000.00	
administration			21'055.20	
administration, frais			850.00	
intérêts et frais bancaires			50.00	
travaux spéciaux, réfection		1	32'150.00	
attribution au fonds (selon décision AG)			35'000.00	
virement au fonds de l'excédent de produits de l'exercice				
TOTAL DES CHARGES			197'205.20	
TOTAUX			197'205.20	197'205.20
RESULTAT DE L'EXERCICE				
AUCUN EXCEDENT APRES CLOTURE				
NOTE 1 - travaux spéciaux, réfection				
===== ASCENSEURS - EXPERTISE				
UMCGroup - expertise des 6 installations			2'000.00	
===== ECONOMIE D'ENERGIE - BILAN ENERGETIQUE				
VUILLEUMIER ENERGIE - établissement CECB+ (déduit subventions cantonales)			4'000.00	
===== BOITES AUX LETTRES				
remise en ordre de toutes les plaquettes/étiquettes			2'000.00	
===== AMELIORATIONS ECLAIRAGES GARAGES/COMMUNS				
selon devis			24'150.00	
TOTAL			32'150.00	

PPE SUPPORT	BUDGET FONDS DE RENOVATION 'IMMEUBLE' 2022	20.06.2022
PPE LA PERROUDE	bâtiment :	2A/2F
DU 01.01.2022 AU 31.12.2022	millièmes :	1000
	<i>CHF</i>	<i>note CHF</i>
	<i>DEBIT</i>	<i>CREDIT</i>
FONDS DE RENOVATION 'IMMEUBLE'		
solde au 01.01.2022		415'361.57
attribution au fonds (selon AG)		35'000.00
prélèvement du fonds pour pmnt travaux (suite décisions AG2022)	21'647.20	
TOTAUX	21'647.20	450'361.57
SITUATION DU FONDS EN FIN D'EXERCICE		428'714.37