

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 :

35 copropriétaires sur 46, représentant 756.195 millièmes

Sont absents et non représentés:

M. BERNARD Yves

Mme et M. BOARON Lilya et Zachary

Mme et M. BRETHERMANN Rim et Christian

M. CARDOSO Cristiano

M. CHAMARET Frédéric

Mme et M. CROSS Aouatif et Joel Matthew

Mme et M. DHANANKA Swetah et Pawan

MM. HYSENAJ Azem et Ridvan

M. PAYNE Jeremy

Mme et M. SCHIAGNO Chafia et Daris

Mme et M. WAHL Isabelle et Grégoire

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

La séance est enregistrée.

Les copropriétaires présents et représentés acceptent à l'unanimité l'ordre du jour envoyé avec la convocation du 4 juin 2024.

2. présentation des comptes par l'administrateur

Les comptes 2023 ont été envoyés à tous les copropriétaires le 15 mars 2024.

Le budget prévoyait un excédent de charges d'environ CHF 2'500.-, finalement les dépenses estimées de CORETRA et VED à CHF 11'300.- se sont montées à CHF 4'300.-. Après clôture, l'exercice 2023 affiche un excédent de produits de CHF 17'749.48, montant viré au fonds de rénovation.

Avec une attribution annuelle au fonds de CHF 35'000.-, le montant du fonds de rénovation se monte CHF 500'510.09 au 31 décembre 2023.

Les copropriétaires n'ayant pas de questions sur les comptes, l'administrateur passe au point suivant de l'ordre du jour.

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

Mme Nathalie DUBOIS et M. Nino GIARDIELLO ont procédé aux contrôles de comptes le 13 mars 2024 dans les bureaux de PPE SUPPORT. L'administrateur les remercie pour leur travail. Mme DUBOIS donne lecture de leur rapport. Les contrôleurs invitent les copropriétaires à accepter les comptes 2023.

Les copropriétaires votent et acceptent à l'unanimité les comptes 2023. A l'unanimité, ils donnent également décharge aux contrôleurs et à l'administrateur pour son mandat 2023. *(Le rapport est en annexe)*

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

Nomination de l'organe de contrôle :

Mme Rossella CARDOSO et M. Tommaso SOLIMINE sont nommés contrôleurs aux comptes.

M. Jean-Philippe GONCERUT est nommé suppléant.

Nomination du comité technique :

PPE SUPPORT a reçu la démission de M. Christophe OLIVIER.

Sont nommés :

Monsieur Ivo CARDOSO

Madame Nathalie DUBOIS

Monsieur Vito DE MEO

Madame Alexandra 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.

Nomination de l'administrateur :

Le mandat de PPE SUPPORT est arrivé à échéance le 31 décembre 2023.

PPE SUPPORT accepte un nouveau mandat d'une année, aux mêmes conditions de CHF 19'550.- HT plus débours, soit jusqu'à fin 2024 et PPE SUPPORT ne renouvellera pas son mandat après cette date. Cela signifie que les copropriétaires doivent rechercher un nouvel administrateur pour l'exercice suivant qui débutera le 1^{er} janvier 2025.

Les copropriétaires acceptent à l'unanimité le mandat d'administration de PPE SUPPORT jusqu'à fin 2024.

5. points amenés par l'administrateur

5 a) chauffage – pose de compteurs sur tous les appartements – conséquences sur les décomptes de chauffage.

Quand nous avons repris la PPE en 2009, plusieurs compteurs de chaleur et d'eau chaude ne fonctionnaient plus. En AG2010, les copropriétaires avaient décidé à l'unanimité de se passer des compteurs et de ne pas réparer ceux qui étaient défectueux. Depuis, plusieurs copropriétaires ont fait l'effort de changer leurs fenêtres et portes-fenêtres pour les remplacer par du matériel avec triple vitrage. D'autres n'ont rien fait. Il est donc normal de tenir compte de ces différences. Suite à ce qui a été annoncé et décidé en AG2023, tous les appartements ont été équipés en avril 2024 de compteurs pour mesurer les consommations de chaleur et d'eau chaude.

L'administrateur attire l'attention des copropriétaires qui souhaitent encore changer leurs fenêtres que la Ville de Gland octroie toujours en 2024 une subvention pour ce travail d'amélioration énergétique.

Le décompte de chauffage 2024 se composera de coûts de chauffage calculés jusqu'en avril 2024 puis se basera sur vos consommations effectives pour le reste de l'année. Le relevé des compteurs sera dorénavant effectué par la société Neovac. Lors du remplacement des compteurs qui a eu lieu en avril, votre concierge, M. Antonio CORRALES, a effectué un dernier relevé manuel de tous les compteurs.

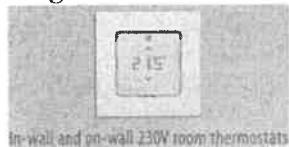
Mme WAHLEN demande ce qu'il en est du solde de chauffage. M. PASQUIER lui répond que comme toutes les années, le solde de chauffage est reporté dans le décompte individuel de chaque copropriétaire sous la rubrique 'Divers'.

5 b) régulation du chauffage dans les pièces des appartements – explication du fonctionnement - talon-réponse pour les personnes intéressées.

L'administrateur avait déjà évoqué ce dispositif qui permet de régler finement et individuellement la température dans chaque pièce. La sonde de la pièce interagit avec un moteur pas-à-pas qui remplace la vanne sur le collecteur dans l'armoire sur le palier. Cela permet par exemple au copropriétaire de fixer une température de 21°C dans le salon et de 19°C dans les chambres à coucher. Selon VED, « Il est prouvé que les appartements équipés de chauffage avec régulation d'ambiance consomment environ 10% de moins d'énergie par le simple fait de pouvoir régler la température ambiante désirée sur leur installation. »

Les coûts d'une régulation d'ambiance (Danfoss Icon) se situent entre CHF 1'800.- pour un appartement où quatre pièces (vannes) sont pilotées et CHF 2'400.- dans le cas d'un pilotage de sept pièces (vannes). En règle générale, on ne pose pas de thermostats dans les salles d'eau et la cuisine. Pour ceux qui sont intéressés, ces régulations sont à charge privative.

Image d'un thermostat installé dans une pièce :



Ce dispositif est d'autant plus intéressant pour les copropriétaires sachant qu'avec l'installation des compteurs de chauffage pour chaque appartement, ils permettent de limiter encore un peu la consommation de l'appartement.

Pour les copropriétaires intéressés de recevoir un devis pour équiper leur logement de cette régulation, vous trouverez en annexe un talon-réponse à nous retourner sans faute d'ici le 31 août 2024.

5 c) ordre sur les paliers – ce qui est admis et pas admis sur les paliers – votation (MS).

M. PEZZULLO a fait la remarque par écrit à l'administrateur que l'ordre sur les paliers n'était pas respecté.

Remarque de l'administrateur : il y a deux façons de vivre dans une PPE. La première avec le règlement sur les genoux et de faire appliquer bêtement les articles, et l'autre de « vivre et laisser vivre » en appliquant de manière intelligente les articles du règlement.

Puisqu'il en est ainsi, les personnes présentes à cette assemblée vont décider ce qui est admis et ce qui ne l'est pas.

Que dit le règlement article 4.5 paragraphe b) : « Dépôt - aucun copropriétaire ne peut encombrer, même temporairement, les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les paliers, les couloirs des caves, ni les utiliser à des fins personnelles. ».

Cela signifie que tout le mobilier se trouvant sur les paliers doit disparaître.

Les membres du comité ont fait un recensement du matériel qui se trouve sur les paliers. Ils ont trouvé des meubles à chaussures, des petits meubles, des petites armoires, des pots de fleurs.

Le comité et l'administrateur proposent que les copropriétaires admettent que les habitants puissent laisser sur le palier un petit meuble à chaussures ou un petit meuble. Par contre, ils n'acceptent pas un tas de chaussures devant la porte palière ou du désordre. Un ou deux pots de fleurs peuvent être entreposés pour autant que cela n'entrave pas le passage et que cela ne gêne pas le concierge lors de ses nettoyages. En cas de doutes si un meuble est accepté ou non, l'habitant peut consulter un des membres du comité pour avoir son avis.

Mme STADELMANN fait remarquer qu'elle loue son appartement. L'administrateur lui répond que si le locataire ne respecte pas certaines règles, c'est le problème du copropriétaire de lui demander de corriger ce qui ne va pas. Il est responsable de son locataire.

La proposition qui est faite ce soir est d'autoriser d'entreposer un meuble sur le palier. Ce meuble doit être en bon état. Il peut s'agir d'une petite armoire ou d'un meuble à chaussures. Rien d'autres ne doit traîner sur le palier. Quant aux pots de fleurs, un voire deux pots sont tolérés pour autant que cela ne gêne pas les voisins ou le concierge. Les chaussures laissées devant les portes ne sont pas autorisées.

Après discussions, les copropriétaires votent et acceptent à l'unanimité la proposition.

5 d) règlement de maison (copie en annexe) – explications, obligations des copropriétaires qui louent leur appartement – votation (MS).

Exemples :

- Je sors et rentre de chez moi avec la cigarette au bec.
- Je fume et je jette mes mégots par le balcon
- Je fume de l'herbe et empeste toute la montée.
- J'ai la chance de posséder un animal (chien) mais quand je rentre dans l'immeuble et que mon compagnon a les pattes mouillées et pleines de terre, je ne lui essuie pas les pattes.
- Je ne respecte pas les heures de tranquillité et de calme, je suis seul au monde.

Le manque de respect des voisins de la part d'habitants nous a amenés à proposer un règlement de maison que chacun a déjà reçu avec la convocation. Il est remis une copie en annexe au procès-verbal.

Ce règlement sera affiché dans chaque entrée. Il doit être remis tout comme le règlement de PPE à chaque locataire entrant dans la PPE.

Les copropriétaires votent et acceptent à l'unanimité le règlement de maison qui a été proposé.

5 e) appartement B1, copropriétaires Mme et M. Rossella et Ivo Cardoso – demande d'autorisation pour la pose d'une pergola dans leur jardin – présentation par M. Cardoso – votation (DM) + accord des copropriétaires des appartements situés au-dessus ; B3-Businger/Paraire, B5-Diby, B7-Basso.

PPE SUPPORT avait loué cette salle avec le beamer pour que M. Ivo CARDOSO puisse présenter son projet de pergola. Malheureusement, le beamer installé dans la salle est en panne. De ce fait, M. CARDOSO essaie tant bien que mal d'expliquer son projet. L'accord des copropriétaires à la double majorité est nécessaire pour installer cette pergola plus l'accord de trois copropriétaires dont l'appartement est situé en dessus du jardin privatif de Mme et M. Rossella et Ivo CARDOSO. Il s'agit des appartements B3-Businger/Paraire, B5-Diby, B7-Basso.

Pergola en métal de 3m x 3.6m d'une hauteur d'environ 2.41m.

Elle se situerait à environ 4.2 m de la façade du bâtiment

Vous trouvez en annexe les documents qui auraient dû être présentés sur l'écran du beamer afin de pouvoir vous décider.

Il est difficile de se rendre compte du projet. M. PASQUIER envoie avec le procès-verbal les documents préparés par M. CARDOSO (*tout le monde n'a pas une adresse email*) et demande que les copropriétaires qui refusent l'implantation de cette pergola répondent par email ou par courrier jusqu'au 31 août 2024, dernier délai. Les trois copropriétaires dont l'appartement est situé en dessus du jardin privatif de Mme et M. Rossella et Ivo CARDOSO, B3-Businger/Paraire, B5-Diby, B7-Basso devront répondre dans tous les cas s'ils acceptent ou pas ce projet.

Pour rappel, le projet ne sera accepté que si la double majorité est atteinte, soit 24 voix pour et 501 millièmes pour, y compris l'accord de Mme BUSINGER/PARAIRE, Mme DIBY et Mme et M. BASSO.

- ➔ Email pour répondre : info@ppesupport.ch
- ➔ Ou par courrier à : PPE SUPPORT, rte de St-Cergue 15, 1260 NYON

6. propositions individuelles

L'administrateur a reçu deux propositions individuelles.

M. GONTHIER – haies, arbres – Les arbustes deviennent des arbres et de la végétation «non entretenues » particulièrement entre les 2 bâtiments.

L'administrateur remarque que ce point est déjà revenu quatre ou cinq fois en AG. La PPE a décidé par le passé de confier à ARBOR & SENS la taille des haies faces extérieures et hauteur donnant sur des parties communes. Il en est exactement de même pour les haies des jardins situées entre les deux bâtiments.

M. GONCERUT, patron d'ARBOR & SENS, est présent dans cette assemblée et confirme ce point. Par contre, la PPE ne taille pas les haies ne donnant pas sur des parties communes et impliquant uniquement des parties privatives. Pour rappel, la hauteur des haies est de 2 mètres maximum. La hauteur des arbres situés dans les jardins privatifs ne doit pas excéder 3 mètres.

M. PASQUIER précise encore que chaque année, ARBOR & SENS établit un devis pour les haies qui seraient abîmées ou desséchées et l'envoie au copropriétaire concerné avec copie à l'administrateur.

Tous les copropriétaires des jardins privatifs sont priés de mettre en conformité leur jardin d'ici au 31 août 2024 :

- hauteur des haies 2 mètres
- hauteur des arbres 3 mètres
- remplacement des plantes des haies qui sont desséchées. (*Arbor & Sens – M. Goncerut 079 782 33 87*)

M. PEZZULLO – propose de placer une partie du fonds de rénovation sur un compte à terme.

Attention car la PPE devra disposer du fonds de rénovation pour engager les premiers travaux d'améliorations énergétiques vers ~2026. D'autre part, PPE SUPPORT n'est pas un expert en placements.

Maintenant, si les copropriétaires veulent placer de l'argent, pourquoi pas, mais ce sont eux qui décident combien et comment et en aucun cas l'administrateur.

M. PEZZULLO demande aussi que les places de parc libérées par l'ostéopathe soient relouées. Une est déjà relouée à M. SOLIMNE.

Avis aux personnes intéressés. La deuxième est toujours à louer au prix de CHF 70.- par mois. Elle ne sera louée qu'à un copropriétaire.

M. PEZZULO a également demandé une copie du cahier des charges du service de conciergerie, copie qui lui a été envoyée.

7. budget 2024 – fonds de rénovation 2024 – conditions mensuelles 2025

Cette année 2024, le montant des « travaux spéciaux, réfection » est le suivant :

THERMO-CHAUFFAGE – pose des compteurs de chaleur	CHF 44'500.-
NEOVAC – 1 ^{ère} mise en service des compteurs	CHF 1'250.-
	Total CHF 45'750.-

Soit un excédent de charges de CHF 30'747.30 qui sera prélevé du fonds

Ce dernier se montera au 31.12 2024 après une attribution annuelle de CHF 90'000.- et un prélèvement de CHF 30'747.30 à CHF 559'762.79 .

Les conditions d'acomptes 2025 sont inchangées.

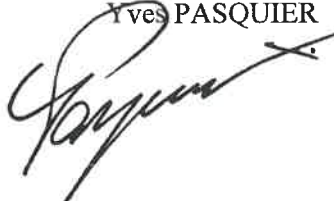
Tous les copropriétaires présents et représentés acceptent à l'unanimité le budget 2024.

M.PASQUIER remercie les personnes présentes pour leur participation et clôt l'assemblée à 19H58.

Nyon, le 22 juillet 2024 (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.