



**RYTZ & CIE SA**

NYON - LAUSANNE

**P.P.E. - « BOCHET-DESSUS »  
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 2 MARS 2021  
PROCES-VERBAL**

---

La présente séance se déroule en visioconférence.

Mme Christel LUNEAU-MURCIA, représentant l'agence immobilière RYTZ & CIE SA, ouvre la séance à 17 heures 30 et constate que l'Assemblée a été régulièrement convoquée par lettre recommandée du 25 janvier 2021 mais indique que l'envoi de la convocation aurait dû être lettre simple.

28 copropriétaires sur 37 sont connectés à distance ou représentés ce qui totalise 786 ‰. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

L'ordre du jour suivant est adopté à l'unanimité :

1. Présentation du rapport de gestion et des comptes par l'administrateur
2. Rapport des contrôleurs et approbation des comptes 2020
3. Décharge aux organes de la PPE
4. Nominations des délégué(e)s techniques et contrôleur(se)s aux comptes
5. Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation, année 2021
6. Divers
  - 6.1 Rapport sur l'état des canalisations du bâtiment
  - 6.2 Réfection des joints des balcons
  - 6.3 Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

**1. Présentation du rapport de gestion et des comptes par l'administrateur**

Chaque copropriétaire a reçu un exemplaire des comptes qui ont été vérifiés par Mme MALNATI, MM PERROTTET et NARBEL.

En préambule, Mme LUNEAU-MURCIA explique que suite à de nombreuses questions de certains copropriétaires sur le délai de relocation de l'appartement appartenant à la PPE, un rapport sur la location de celui-ci a été établi et adressé par mail à tous les copropriétaires convoqués en visio-conférence.

Mme LUNEAU-MURCIA énonce les différentes actions qui ont été menées pour cette relocation et précise que le délai de vacance a amoindri les recettes de l'exercice écoulé et ce en raison de plusieurs facteurs, tels que de nombreux objets vacants sur Gland pour certains plus récents et moins chers, ainsi que d'autres biens à louer dans la copropriété en même temps.

L'Administratrice donne également des exemples de biens en location à ce jour qui sont plus grands que l'appartement de la PPE et dont le prix de location est inférieur au prix de location du logement appartenant à la copropriété.



Elle ajoute également qu'en accord avec le comité, des baisses de loyer ont été faites à deux reprises ainsi que la réfection des peintures dans l'appartement. Elle précise que les peintures avaient été réalisées lors de la rénovation dudit appartement en 2007 et qu'elles étaient donc amorties et rappelle que la durée d'amortissement des peintures est de 8 ans.

A la demande des copropriétaires qui ont souhaité une remise sur les honoraires, Mme LUNEAU-MURCIA propose en accord avec la direction de la Régie RYTZ & CIE SA un rabais de 25 % sur les honoraires de 2021 soit un montant de **CHF 4'646.00.**

Cette proposition n'est pas acceptée par les copropriétaires qui souhaitent une remise plus conséquente.

M. NARBEL demande la raison pour laquelle la publicité pour la relocation du bien a débuté en 2019. Mme LUNEAU-MURCIA répond que les locataires avaient résilié leur bail par anticipation mais n'ont pas retrouvé de repreneurs et ont souhaité de ce fait quitter le logement à l'échéance légale.

M. BOGET aurait souhaité que la régie soit plus proactive concernant les travaux qui auraient pu être faits pour la relocation de l'appartement, ce dont prend note Mme LUNEAU-MURCIA.

L'Administratrice précise qu'un dossier de candidature a été présenté au comité en avril 2020 mais n'a pas été retenu car il ne rentrait pas dans les critères de solvabilité.

Mme MALNATI a ouï dire que l'appartement était en mauvais état au départ des locataires. Elle demande si les visites ont eu lieu avant ou après les travaux de peinture ce qui pourraient expliquer le manque d'intérêt des candidats pour le bien.

Mme LUNEAU-MURCIA répond que l'appartement a été nettoyé au départ des locataires et cette prestation leur a été refacturée, elle ajoute également que les peintures étaient amorties selon la table établie par l'ASLOCA, la Fédération romande immobilière et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier.

M. BOGET corrobore les dires de l'administratrice sur l'amortissement des peintures et ajoute que les assurances sont intransigeantes à ce sujet.

M. NARBEL rappelle qu'il y a eu des prises cassées et des problèmes sur le raccordement des siphons et ajoute qu'il y a eu des lacunes sur l'état des lieux de sortie.

Au vu des discussions, la régie RYTZ & CIE SA accorde une remise de 30 % sur les honoraires de gestion de la PPE pour l'année 2021 soit un montant de **CHF 5'576.20.** Cette remise sera déduite lors de la clôture des comptes de l'exercice 2021 et ce dans l'optique de conserver une relation constructive et de confiance avec la copropriété.

Cette proposition est acceptée par l'ensemble des copropriétaires.

Plus personne ne demandant la parole, le point suivant est abordé.

## **2. Rapport des contrôleurs et approbation des comptes 2020**

Mme LUNEAU-MURCIA informe l'Assemblée que M. PERROTTET a souhaité quitter sa fonction de contrôleurs aux comptes.

Avec 5 voix contre et 23 voix pour, les comptes de l'exercice 2020 sont approuvés à la majorité.

## **3. Décharge aux organes de la P.P.E.**

Avec 1 abstention, 1 voix contre et 26 voix pour, décharge est donnée aux contrôleurs et à l'administrateur pour l'exercice 2020.



#### 4. Nominations

Le comité suivant est élu à l'unanimité pour un an :

Vérificateur des comptes :                   Mme MALNATI  
  Mme DETRAZ

A l'unanimité, les vérificatrices aux comptes sont réélues.

Comité technique :                            M. MUELLER  
  M. NARBEL  
  M. CICCARELLI

Avec 1 abstention et 27 voix pour, le comité technique est réélu.

#### 5. Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation, année 2021

Mme LUNEAU-MURCIA commente la proposition de budget pour l'exercice 2021 et propose un budget identique à l'année précédente.

Avec 1 abstention et 27 voix pour, le budget de **CHF 102'000.00**, y compris **CHF 45'000.00** d'attribution au fonds de rénovation est accepté tout en précisant que le fonds de rénovation s'élevait à **CHF 287'532.80** au 31 décembre 2020.

#### 6. Divers

##### 6.1. Rapport sur l'état des canalisations du bâtiment

Mme LUNEAU-MURCIA indique qu'un prélèvement d'échantillon sur les canalisations a eu lieu et que le rapport de cette analyse a été transmis au comité. Ce dernier mentionne que les canalisations sont oxydées.

L'administratrice étudie actuellement deux techniques pour la remise en état de ces canalisations, à savoir :

- Le remplacement des colonnes de chutes
- Un assainissement des canalisations par sablage et résine

Mme LUNEAU-MURCIA précise que la deuxième technique peut entraîner dans certains cas des dégâts d'eau dans les appartements. Elle ajoute que les travaux doivent être réalisés à court terme et ce afin d'éviter de nouveaux dégâts d'eau dans la PPE. De plus, elle précise que la prime d'assurance a dû être renégociée car l'assurance du bâtiment avait demandé la résiliation du contrat en raison de la grande sinistralité de la copropriété.

L'administratrice indique qu'elle a demandé des offres d'assainissement par entrée car les réseaux de canalisations sont indépendants mais signale néanmoins qu'il faudrait commencer par le bâtiment B car il a recensé le plus de sinistres sur ces dernières années.

L'Administratrice annonce qu'en fonction de la technique réalisée, les sanitaires des appartements pourront être inaccessibles durant les travaux.

Mme HALDI demande si cela sera plus coûteux de faire les travaux par entrée plutôt que les trois immeubles en même temps. Mme LUNEAU-MURCIA en prend acte et regardera avec les sociétés. A réception des offres, celles-ci seront présentées au comité.

M. PIOT indique que depuis la mise en place de la trappe d'accès dans la salle de bains de son appartement, il y a des odeurs. Mme LUNEAU-MURCIA en prend note et demandera un contrôle de la trappe afin de vérifier son étanchéité.



M. BOUVIER, nouveau copropriétaire dans la PPE, précise qu'il a déjà changé les canalisations reliant la colonne de chute dans l'appartement qu'il vient d'acquérir.

Mme MALNATI souhaite savoir si le remplacement des revêtements sera pris en charge par la PPE. Mme LUNEAU-MURCIA répond que les revêtements sont privés.

#### 6.2. Réfection des joints des balcons

Mme LUNEAU-MURCIA rappelle qu'une vérification des balcons a été faite avec M. CICARELLI et que la réfection de l'étanchéité desdits balcons n'est pas nécessaire pour l'instant.

Elle conseille néanmoins aux copropriétaires de contrôler régulièrement les joints de ces derniers.

#### 6.3. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

La date de la prochaine Assemblée Générale est fixée au **mardi 8 mars 2022 à 17h30**. Celle-ci sera susceptible d'être modifiée en fonction de circonstances particulières.

Suite à la demande d'une copropriétaire, Mme LUNEAU-MURCIA rappelle aux copropriétaires de ne pas se parquer devant les box afin de ne pas gêner la circulation des véhicules dans le garage.

M. BOUVIER demande si les copropriétaires auraient la volonté d'isoler le bâtiment par l'extérieur. M. NARBEL rappelle que le toit a été rénové en 1998 et que les façades ont été traitées avec une peinture en 2001. Il ajoute également que la toiture est contrôlée chaque année par la société GENEUX DANCET ce que confirme l'administratrice.

Les copropriétaires n'envisagent pour l'instant pas d'isoler la façade.

M. BOGET demande s'il existe encore des problèmes avec l'EMS concernant le parking. Mme LUNEAU-MURCIA répond par la négative.

M. CICCARELLI souhaiterait que le container papier soit plus grand. Mme LUNEAU-MURCIA en prend acte et en commandera un avec une contenance de 770 litres.

M. NARBEL a constaté qu'il y a plus de sacs poubelles taxés dans les containers et se demande si l'EMS ne déposerait pas leurs sacs dans les poubelles de la PPE.

Mme MALNATI rappelle qu'il n'y a désormais qu'un seul passage par semaine relatif au ramassage des ordures et demande si le container vert stocké peut être remonté. Mme LUNEAU-MURCIA en prend note et fera le nécessaire.

Mme MALNATI revient sur la possibilité d'installer une clôture de séparation entre l'EMS et la PPE, point qui avait été abordé lors de la dernière Assemblée générale mais qui n'avait pas été suivi par ladite Assemblée. Au vu des réactions, ce point est abandonné.

M. GATTI indique qu'il y a des camions de livraisons qui déchargent dès 5h00 du matin avec la radio et sont très bruyants. Mme LUNEAU-MURCIA en prend note et demandera à l'EMS de prévenir leurs prestataires en leur demandant de faire plus attention aux voisinages lors des livraisons.



L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19H00.

RYTZ & CIE SA

 L. DECRAUZAT Directeur	 CH. LUNEAU-MURCIA Fondée de pouvoir	 E. PÉTIT Assistante
--	---	---

**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.**

Nyon, le 2 mars 2021

☞ **VOUS CHERCHEZ A VENDRE OU LOUER UN BIEN IMMOBILIER ?**

*Notre service des ventes est à votre disposition pour estimer votre bien et procéder à sa mise en vente. Vous profiterez d'une force de vente de premier ordre avec l'avantage d'avoir un seul interlocuteur. En cas d'intérêt, nous vous laissons le soin de prendre contact avec nos courtiers par téléphone au +41 (0)58 810 36 10 ou 35 60 ou par e-mail à [vente@rytz.com](mailto:vente@rytz.com).*

*En ce qui concerne la location de votre bien, nous tenons à préciser que si notre agence administre la copropriété où se situe l'objet, vous bénéficiez de conditions préférentielles. Vous pouvez joindre les collaborateurs de notre service location au +41 (0)58 810 37 46 ou 35 61 ou par e-mail à [location@rytz.com](mailto:location@rytz.com).*