



RYTZ & CIE SA

NYON - LAUSANNE

**P.P.E. - « BOCHET-DESSUS »
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 8 MARS 2022
PROCES-VERBAL**

Mme Christel LUNEAU-MURCIA, représentant l'agence immobilière RYTZ & CIE S.A., ouvre la séance à 17h30 et constate que l'assemblée a été régulièrement convoquée par lettre simple du 22 février 2022 conformément au point n°5.8 voté lors de l'Assemblée générale ordinaire du 2 mars 2017.

24 copropriétaires sur 37 sont présents ou représentés ce qui totalise 624 ‰. 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 2021
3. Décharge aux organes de la PPE
4. Nominations des délégué(e)s techniques et contrôleur(se)s aux comptes
5. Travaux et propositions individuelles

5.1 Présentation des travaux préconisés suite à la prise d'échantillons de canalisations d'eau potable par la société LIAUDET PIAL (rapport annexé à la convocation). Description des 2 variantes étudiées, à savoir l'assainissement des conduites sanitaires par un sablage et une injection d'une résine à deux composants, ou le possible remplacement des colonnes en passant dans chaque appartement, nécessitant l'ouverture et fermeture de certains murs.

5.2 Installation d'une infrastructure de borne de recharge pour les garages de la PPE

5.2.1 Validation du contrat de la Romande Energie pour l'installation d'une solution intelligente pour recharge de véhicules hybrides ou électriques pour l'intégralité du parking. Ladite installation permettra par la suite à chaque copropriétaire d'acheter ou de louer sa propre borne de recharge.

5.2.2 Validation du contrat de la SEIC pour l'installation d'une solution intelligente pour recharge de véhicules hybrides ou électriques pour une capacité de 30 bornes uniquement. Ladite installation permettra uniquement par la suite à chaque copropriétaire d'acheter sa propre borne de recharge.

5.3 Suite à la demande d'une copropriétaire, remplacement du lave-linge de l'entrée B, en raison de son ancienneté.

5.3.1 Offre de la société SCHULTHESS pour un montant de **CHF 4'730.05** TTC

5.3.2 Offre de la société SCHULTHESS, incluant une prolongation de garantie de 5 ans pour un montant de **CHF 4'855.30** TTC.

5.3.3 Devis de la société ACE ELECTROMENAGER pour l'installation d'un lave-linge MIELE pour la somme de **CHF 3'609.45** TTC.

5.3.4 Devis de la société ACE ELECTROMENAGER avec une variante V-ZUG pour un pour un montant de **CHF 3'404.75** TTC.



Arrivée à 17h42 de M. BLUMENSTEIN, ce qui porte l'Assemblée à 25 copropriétaires sur 37 soit 643 ‰.

Mme LUNEAU-MURCIA informe l'Assemblée de la démission de M. MUELLER.

Comité technique :
M. NARBEL
M. CICCARELLI
M. GATTI

Mme LUNEAU-MURCIA les remercie pour leur dévouement et plus particulièrement M. MUELLER pour le service rendu au sein du comité technique pendant toutes ces années.

5. Travaux et propositions individuelles

- 5.1. Présentation des travaux préconisés suite à la prise d'échantillons de canalisations d'eau potable par la société LIAUDET PIAL (rapport annexé à la convocation). Description des 2 variantes étudiées, à savoir l'assainissement des conduites sanitaires par un sablage et une injection d'une résine à deux composants, ou le possible remplacement des colonnes en passant dans chaque appartement, nécessitant l'ouverture et fermeture de certains murs.

L'administratrice distribue aux copropriétaires les devis des sociétés SOLUTUBES, LIAUDET PIAL et CICCARELLI PEINTURE concernant les deux variantes proposées.

Elle ajoute que le coût pour le remplacement des colonnes de chute varie selon la société BERGER SA entre **CHF 800'000.00** et **CHF 900'000.00**. Celle-ci précise également que ces travaux devront être suivis par un ingénieur civil et préconise l'injection de résine à deux composants.

M. GATTI demande si la prime d'assurance du bâtiment peut être revue à la baisse si les travaux précités sont effectués.

Mme LUNEAU-MURCIA répond que cela peut être un argument pour demander une diminution de celle-ci.

M. PELLISSIER souhaite savoir si l'on a du recul sur la méthode d'injection par résine. L'administratrice indique qu'elle peut se renseigner auprès de propriétaires qui ont déjà procédé à ce type de travaux.

M. NARBEL demande si la prise d'une hypothèque sur le bâtiment auprès d'une banque serait envisageable avec le paiement des intérêts répercutés sur les charges des copropriétaires.

L'administratrice n'a pas connaissance de ce type de financement.

A la demande des copropriétaires, une séance sera organisée sur place avec la société SOLUTUBES le **jeudi 17 mars 2022 à 11h00** afin de discuter de la méthode d'assainissement des conduites par sablage avec l'injection de résine et convions les copropriétaires à celle-ci.

- 5.2. Installation d'une infrastructure de borne de recharge pour les garages de la PPE

Mme LUNEAU-MURCIA rappelle qu'il s'agit de préinstaller les câbles d'alimentation électrique pour chaque garage et que ces coûts seraient pris en charge par l'organisme retenu en contrepartie d'un nombre d'abonnement souscrit.

M. NARBEL précise que cette installation permettra une gestion informatique de la charge qui sera régulée automatiquement en fonction du nombre de véhicule connecté et du moment de la journée.

Avec 19 voix pour soit 512 ‰, 3 voix contre et 3 abstentions, la majorité des copropriétaires présents et représentés ainsi que la quote-part souhaitée de 501 ‰ étant atteintes, le principe est accepté.



5.2.1. *Validation du contrat de la Romande Energie pour l'installation d'une solution intelligente pour recharge de véhicules hybrides ou électriques pour l'intégralité du parking. Ladite installation permettra par la suite à chaque copropriétaire d'acheter ou de louer sa propre borne de recharge.*

Cf 5.2.2

5.2.2. *Validation du contrat de la SEIC pour l'installation d'une solution intelligente pour recharge de véhicules hybrides ou électriques pour une capacité de 30 bornes uniquement. Ladite installation permettra uniquement par la suite à chaque copropriétaire d'acheter sa propre borne de recharge.*

Avec 19 voix pour, 3 voix contre et 3 abstentions, la double majorité étant atteinte, la proposition de contrat de la SEIC est acceptée.

Mme LUNEAU-MURCIA communiquera à la SEIC les coordonnées de M. DUROY concernant les démarches d'acquisition de la borne de recharge.

5.3. Suite à la demande d'un copropriétaire, remplacement du lave-linge de l'entrée B, en raison de son ancienneté.

Avec 6 voix pour, 2 abstentions et 17 voix contre, la double majorité n'étant pas atteinte, le remplacement du lave-linge en raison de son ancienneté est refusé.

5.3.1. *Offre de la société SCHULTHESS pour un montant de **CHF 4'730.05** TTC*

Cf 5.3.

5.3.2. *Offre de la société SCHULTHESS, incluant une prolongation de garantie de 5 ans pour un montant de **CHF 4'855.30** TTC.*

Cf 5.3.

5.3.3. *Devis de la société ACE ELECTROMENAGER pour l'installation d'un lave-linge MIELE pour la somme de **CHF 3'609.45** TTC.*

Cf 5.3.

5.3.4. *Devis de la société ACE ELECTROMENAGER avec une variante V-ZUG pour un pour un montant de **CHF 3'404.75** TTC.*

Cf 5.3.

5.3.5. *Financement par le compte du fonds de rénovation*

Cf 5.3.

5.4. Nettoyage des ventilations générales de l'immeuble, cuisines et sanitaires de toutes les montées

Mme LUNEAU-MURCIA informe l'Assemblée que des défaillances du système de ventilation ont eu lieu dans un appartement et qu'il serait opportun qu'un nettoyage complet de l'installation soit effectué.

Mme MALNATI précise qu'il est arrivé que certains occupants branchent leur hotte de cuisine sur le système de ventilation de l'immeuble.

Mme LUNEAU-MURCIA en prend note et contrôlera ce point.

Avec 2 abstentions et 23 voix pour, la double majorité étant atteinte, le nettoyage des ventilations générale de l'immeuble est accepté.

5.4.1. *Offre de la société VENTICLEAN pour un montant cumulé de **CHF 9'908.40** TTC*

Cf 5.4.2



5.4.2. *Offre de la société TRAITAIR SA pour la somme de **CHF 10'158.25 TTC** (incluant la pose de portillons de visites nécessaire au nettoyage des gaines)*

Avec 3 absentions et 22 voix pour, le devis de la société TRAITAIR SA est accepté à la double majorité.

5.4.3. *Financement de ces travaux par le compte du compte de rénovation*

Avec 1 abstention, 1 voix contre et 23 voix pour, la double majorité est atteinte, le financement de ces travaux sera pris en charge par le compte du fonds de rénovation.

L'administratrice indique qu'un avis sera affiché sur les portes d'entrées d'immeuble et une circulaire sera adressée à tous les occupants pour laisser libre accès aux appartements.

6. Modifications des modalités de convocation à l'Assemblée Générale ainsi que du RAU auprès du Registre Foncier

Mme LUNEAU-MURCIA rappelle que les convocations aux Assemblées générales sont envoyées, conformément au point n°5.8 voté lors de l'Assemblée générale ordinaire du 2 mars 2017, en lettre simple mais que cela doit être inscrit au Registre Foncier afin d'éviter une contestation du procès-verbal.

Avec 4 abstentions et 21 voix pour, la modification des modalités de convocation est acceptée à la double majorité.

7. Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation, année 2022

Mme LUNEAU-MURCIA commente la proposition de budget pour l'exercice 2022 et propose un budget identique à l'année précédente.

Avec 1 abstention et 24 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 332'768.15** au 31 décembre 2021.

Départ de Mme NYANGUILE-KAMER à 18h33 ce qui porte l'Assemblée à 24 copropriétaires sur 37 soit totalise 614 ‰.

8. Divers

8.1. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

La date de la prochaine Assemblée Générale est fixée au **mardi 7 mars 2023 à 17h30**. Celle-ci sera susceptible d'être modifiée en fonction de circonstances particulières.

8.2. Suppression des containers papier-carton

Mme LUNEAU-MURCIA rappelle que des affiches ont été fixées sur le local container rappelant que les sacs taxés doivent être jetés dans les containers et non à côté et que les cartons doivent être pliés avant d'être jetés.

Au vu du manque de civilité constaté concernant les deux points précités, les copropriétaires décident de supprimer les containers papier-carton.

Des avis seront affichés et une circulaire sera adressée à tous les habitants afin de les informer de cette décision.

8.3. Stationnement des véhicules au fond du parking

Mme LUNEAU-MURCIA rappelle aux copropriétaires que le stationnement des véhicules est interdit au fond du parking.

8.4. Rappel du règlement de PPE et des règles de vie au sein de la copropriété

L'administratrice fait un rappel sur les règles de vie dans la PPE concernant les déchets laissés sur la pelouse (couches culottes, paquets de cigarettes...) et demande aux



copropriétaires d'avertir la régie à ce sujet et signaler les agissements inappropriés d'occupants afin que ces derniers soient directement mis en cause.

Mme MALNATI signale que les agissements mentionnés sont essentiellement constatés à l'entrée A.

Mme LUNEAU-MURCIA informe les copropriétaires que Mme DU SORDET est à la recherche d'un garage à acheter dans la PPE.

L'administratrice revient sur les livraisons matinales et bruyantes de la société BOLAY dans l'EMS et précise qu'elle a déjà eu contact avec cet établissement qui a averti son prestataire à ce sujet.

De plus, Mme LUNEAU-MURCIA rappelle qu'il est interdit de se garer sur le parking de l'EMS.

Les copropriétaires signalent que les véhicules en provenance de l'EMS roulent vite ce qui rend dangereux la sortie du garage de la PPE.

M. BLUMENSTEIN souhaiterait que le gazon soit laissé en prairie naturelle. L'administratrice regardera avec la société IMPEC NETTOYAGE ce qui peut être entrepris.

M. GATTI ne trouve pas satisfaisant le travail de cette entreprise concernant l'entretien extérieur. Les autres copropriétaires n'ont pas de remarques particulières à ce sujet.

M. NARBEL indique que la gâche à l'entrée A ne fonctionne pas. Mme LUNEAU-MURCIA précise qu'une société a été mandatée pour la réparation de cette installation.

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
Responsable service PPE

La Secrétaire

E. PETIT
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 14 mars 2022

➤ 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.

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.