



RYTZ & CIE SA
NYON - LAUSANNE

**P.P.E. – « BOCHET-DESSUS » à 1196 GLAND
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 7 MARS 2023
PROCES-VERBAL**

En l'absence de Madame Christel LUNEAU-MURCIA, actuellement en congé maternité, Madame Julia STORIONE-GIROUD, représentant l'agence immobilière RYTZ & CIE SA, ouvre la séance à heures et constate que l'Assemblée a été régulièrement convoquée par lettre simple du 21 février 2023.

26 copropriétaires sur 37 sont présents ou représentés ce qui totalise 673 ‰. 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 2022
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 Point de discussion sur l'entretien du jardin, taille des arbres de la pelouse, nettoyage pierriers côté Jura et nettoyage pierriers rampe de garage. Des devis à recevoir seront présentés lors de la séance
 - 5.2 Entretien des canalisations. Offre de la société LIAUDET PIAL SA pour le curage des canalisations EU et EC pour un montant par intervention de **CHF 2'550.00 HT**
 - 5.3 Principe sur l'installation d'un système d'arrosage et financement de ces travaux par le compte du fonds de rénovation. Devis à recevoir
 - 5.4 Entretien du jardin général
 - 5.4.1 Offre de la société AJVAZI pour un montant annuel de **CHF 7'700.00**
 - 5.4.2 Devis de l'entreprise VISION JARDIN pour un montant annuel de **CHF 7'592.85**
 - 5.4.3 Offre de la société FJ PAYSAGES SARL pour un montant annuel de **CHF 7'269.00**
 - 5.5 Création d'une prairie fleurie. Devis de la société IMPEC NETTOYAGE pour un montant de **CHF 6'709.70**
 - 5.6 Traitement des racines et remise en état du sol.
 - 5.6.1 Devis de la société VISION JARDIN pour un montant de **CHF 13'193.25 TTC**
 - 5.6.2 Offre de la société GUILLAUME LE PAGE D'ARBIGNY pour la somme de **CHF 6'343.55 TTC**
 - 5.7 Présentation de l'offre de la société IMPEC NETTOYAGE pour l'entretien de l'immeuble sans la tonte du gazon, ni le ramassage de feuilles pour un montant



mensuel de **CHF 850.00** pour 1 passage par semaine. Supplément de **CHF 200.00** en cas de 2^{ème} passage. Déneigement **CHF 75.00** par heure.

5.8 Travaux sur l'ensemble des tuyauteries eau froide et eau chaude et chauffage.

*5.8.1. Présentation par M. COVINO de la société DIPAN de l'offre pour le traitement complet des installations pour un montant TTC de **CHF 198'806.30**. Contrat d'entretien annuel eau froide pour la somme de **CHF 850.00** + TVA. Contrat d'entretien annuel eau chaude pour la somme de **CHF 850.00** + TVA*

5.8.2. Financement des travaux par le compte du fonds de rénovation

6. Dette de M. ROD, copropriétaire dans la PPE pour des charges impayées pour un montant de **CHF 7'129.50**. Donner mandat à l'administrateur pour entamer la procédure de recouvrement avec l'aide d'un agent d'affaires.

7. Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation, année 2023

8. Divers

8.1 Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

En préambule, M. COVINO de la société DIPAN présente le rapport d'expertise joint au présent procès-verbal effectué par l'Ecole d'Ingénieur de Lausanne suite au prélèvement des échantillons effectués sur les canalisations.

Arrivée de M. BOGET à 17h40, ce qui porte l'Assemblée à 27 copropriétaires sur 37 soit 702 ‰.

M. COVINO précise qu'il y a une garantie de 10 ans sur les travaux en cas de fuite et précise que la société peut effectuer sur notre demande un diagnostic tous les 10 ans et prolonger ainsi la garantie de la même durée.

Le prénommé précise que si les travaux étaient adjugés, l'eau chaude et l'eau froide seraient coupées uniquement de 8h30 à 16h30 pendant une durée de 3 jours.

Il ajoute qu'il y aura par la suite 2 analyses d'eau par an effectué par leur soin.

Suite à une question d'un copropriétaire, M. COVINO précise que le traitement DIPAN est agréé par l'OFSP.

Le précité explique que le silicate va se déposer sur le tuyau et inhiber la corrosion. Il ajoute également que si les copropriétaires souhaitent arrêter ce traitement, il faudra juste retirer le dispositif.

M. COVINO signale qu'il est possible que le traitement déclenche des fuites à sa mise en place mais celles-ci seront réparées par leur soins dans l'heure.

M. NARBEL souhaite savoir si le système va créer des nuisances sonores.

M. COVINO répond par la négative et ajoute qu'il n'a pas eu de retour de clients mentionnant ce problème.

M. COVINO précise que si leur offre, jointe à la présente, est acceptée, les prestations suivantes seront offertes :

- détartrage du bouilleur ;
- remplacement de la pompe de circulation d'eau chaude sanitaire ;
- l'injection Hydropure 5000 ;



- contrat d'entretien annuel eau chaude.

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 Mmes MALNATI et DU SORDET.

Personne ne demandant la parole, le point suivant est abordé.

2. Rapport des contrôleurs et approbation des comptes 2022

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, les comptes sont approuvés.

3. Décharge aux organes de la P.P.E.

A l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décharge est donnée aux contrôleurs et à l'administrateur pour l'exercice 2022.

4. Nominations

Il est rappelé que le mandat d'administrateur de RYTZ & CIE SA est reconduit tacitement d'année en année.

Mme DU SORDET annonce sa démission de contrôleuse aux comptes dont prend note Mme STORIONE-GIROUD.

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

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

A l'unanimité, la vérificatrice aux comptes est réélue.

Vérificateurs des comptes : Mme MALNATI

Mme STORIONE-GIROUD les remercie pour leur dévouement.

5. Travaux et propositions individuelles

5.1. Point de discussion sur l'entretien du jardin, taille des arbres de la pelouse, nettoyage pierriers côté Jura et nettoyage pierriers rampe de garage. Des devis à recevoir seront présentés lors de la séance

Cf 5.4.3

5.2. Entretien des canalisations. Offre de la société LIAUDET PIAL SA pour le curage des canalisations EU et EC pour un montant par intervention de CHF 2'550.00 HT

M. GATTI souhaite connaître la fréquence à laquelle doit être effectué ce type de travaux.

Mme STORIONE-GIROUD répond qu'il est conseillé de le faire environ tous les 3 ans.

Mme MALNATI indique que c'est toujours la société TUYAUMAX qui intervient dans la PPE.

A la demande unanime des copropriétaires, Mme STORIONE-GIROUD demandera un devis comparatif à la société TUYAUMAX pour un curage des canalisations EU et EC. Celui-ci sera adressé aux membres du comité pour prise de décision.



5.3. Principe sur l'installation d'un système d'arrosage et financement de ces travaux par le compte du fonds de rénovation. Devis à recevoir

M. GATTI indique qu'il serait bien d'installer un système d'arrosage car le jardinier n'arrose pas les charmilles.

Ce point est laissé en suspens et sera discuté avec la société adjudgée pour l'entretien général du jardin.

5.4. Entretien du jardin général

5.4.1. *Offre de la société AJVAZI pour un montant annuel de **CHF 7'700.00***
Cf 5.4.3.

5.4.2. *Devis de l'entreprise VISION JARDIN pour un montant annuel de **CHF 7'592.85***
Cf 5.4.3.

5.4.3. *Offre de la société FJ PAYSAGES SARL pour un montant annuel de **CHF 7'269.00***
Avec 26 voix pour et 1 voix contre, le devis de la société FJ PAYSAGES SARL est accepté à la majorité requise.

5.5. Création d'une prairie fleurie. Devis de la société IMPEC NETTOYAGE pour un montant de **CHF 6'709.70**

Le point n'est pas voté, l'Assemblée décide d'abandonner ce projet.

5.6. Traitement des racines et remise en état du sol

Avec 24 voix contre, 2 abstentions et 1 voix pour, le principe est rejeté.

Les copropriétaires décident que ce point sera reporté à la prochaine Assemblée générale.

5.6.1. *Devis de la société VISION JARDIN pour un montant de **CHF 13'193.25** TTC*
Cf 5.6.

5.6.2. *Offre de la société GUILLAUME LE PAGE D'ARBIGNY pour la somme de **CHF 6'343.55** TTC*
Cf 5.6.

5.7. Présentation de l'offre de la société IMPEC NETTOYAGE pour l'entretien de l'immeuble sans la tonte du gazon, ni le ramassage de feuilles pour un montant mensuel de **CHF 850.00** pour 1 passage par semaine. Supplément de **CHF 200.00** en cas de 2^{ème} passage. Déneigement **CHF 75.00** par heure.

Avec 24 voix pour, 3 voix contre, le devis de la société IMPEC NETTOYAGE pour l'entretien de l'immeuble sans la tonte du gazon et le ramassage de feuilles est accepté à la majorité requise pour 2 passages par semaine.

Les copropriétaires souhaitent obtenir une offre pour le nettoyage des containers ce dont prend note l'administratrice.

5.8. Travaux sur l'ensemble des tuyauteries eau froide et eau chaude et chauffage

Avec 22 voix pour et 4 voix contre, le principe est accepté à la double majorité.

5.8.1. *Présentation par M. COVINO de la société DIPAN de l'offre pour le traitement complet des installations pour un montant TTC de **CHF 198'806.30**. Contrat*



d'entretien annuel eau froide pour la somme de **CHF 850.00** + TVA. Contrat d'entretien annuel eau chaude pour la somme de **CHF 850.00** + TVA

Avec 23 voix pour et 4 voix contre, le devis de la société DIPAN d'un montant de CHF 194'390.65 TTC est adjugé à la double majorité avec un contrat d'entretien annuel eau froide pour la somme de CHF 915.50 TTC.

Il est rappelé que **CHF 3'150.00** soit 50 % du coût du diagnostic est déduit dans l'offre de M. COVINO.

5.8.2. *Financement des travaux par le compte du fonds de rénovation*

Avec 23 voix pour et 4 voix contre, les travaux seront financés par le compte du fonds de rénovation.

6. **Dette de M. ROD, copropriétaire dans la PPE pour des charges impayées pour un montant de CHF 7'129.50. Donner mandat à l'administrateur pour entamer la procédure de recouvrement avec l'aide d'un agent d'affaires.**

Mme STORIONE-GIROUD informe l'Assemblée que Monsieur ROD ne paie pas ses charges et rappelle que l'ensemble des copropriétaires est solidaire pour les montants dus par l'un des copropriétaires.

L'administratrice ajoute qu'il y a une vente forcée qui est prévue à la fin avril 2023 et insiste sur le fait qu'il est nécessaire de mandater un agent d'affaires pour récupérer les sommes dues.

Avec 26 voix pour et 1 voix contre, les copropriétaires acceptent de donner mandat pour entamer la procédure de recouvrement avec l'aide d'un agent d'affaires.

Départ de M. BOUVIER à 19h20 ce qui porte l'Assemblée à 26 copropriétaires sur 37 soit 673⁰/₁₀₀.

7. **Présentation et adoption du budget, attribution au fonds de rénovation, année 2023**

Mme STORIONE-GIROUD commente la proposition de budget pour l'exercice 2023 et propose un budget identique à l'année précédente.

L'Assemblée décide que le reliquat de l'exercice 2022 soit **CHF 23'949.40** ne sera pas remboursé aux copropriétaires et sera utilisé pour payer les charges de M. ROD. Dès que les sommes auront pu être récupérées par l'agent d'affaire, celles-ci seront réinjectées dans le budget.

Avec 25 voix pour et 1 voix contre, 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 377'768.15** au 31 décembre 2022.

8. **Divers**

8.1. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

La date de la prochaine Assemblée Générale est fixée au **5 mars 2024 à 17h30**. Celle-ci sera susceptible d'être modifiée en fonction de circonstances particulières.

Mme STORIONE-GIROUD précise que plusieurs points ont été vus avec le comité technique et que des devis seront présentés lors de la prochaine Assemblée.

M. GATTI insiste sur le fait que le comité soit présent ou informé lorsque des sociétés interviennent dans le cadre d'un contrat d'entretien.



L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19h30.

RYTZ & CIE SA

J. STORIONE-GIROUD
Gérante

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 8 mars 2023

☞ **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.