

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire PPE "Noisetiers 2" - 1436 CHAMBLON

**Mardi 09 novembre 2021 à 18H30 à la
salle du Conseil Général de Chamblon**

Sont présents :	Lot 1	Mme et M.	Rouiller	Copropriétaires
	Lot 3	M.	Mayor	Copropriétaire
	Lot 4	Mme et M.	Nicolet	Copropriétaires
	Lot 5	M.	Franchini	Copropriétaire
	Lot 6	Mme et M.	Blanc	Copropriétaires, vérificateur
	Lot 7	M.	Volken	Copropriétaire
	Lot 9	M.	Currat	Copropriétaire
	Lot 10	Mme	Bozovic	Copropriétaire
	Lot 11	M.	Aguirre	Copropriétaire, vérificateur

M. Philippe Collet, administrateur de la PPE

Sont excusés :	Lot 2	Mme et M.	Volet	Excusés
	Lot 8	Mme	Leuba	Excusée

Ph. Collet/AR

Chamblon, le 12 novembre 2021



Ordre du jour proposé	Page
1. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée du 10 novembre 2020	1
2. Nomination du secrétaire	1
3. Comptes 2021	1
3.1 Explications sur les comptes présentés	1
3.2 Rapport des vérificateurs	2
3.3 Décomptes de charges	2
3.4 Approbation des comptes	2
4 Proposition de budget 2022	
5 Election de l'Administrateur et des vérificateurs pour 2022	2
6 Divers, changement de chaudière et propositions individuelles	3



La convocation ayant été envoyée dans les règles, le quorum atteint et le nombre de participants représentant la double majorité (nombre de lots et millièmes), l'Assemblée peut donc délibérer et voter valablement.

Monsieur Collet souhaite la bienvenue à Mme et M. Nicolet (lot 4), nouveaux propriétaires depuis avril 2021.

Notre Administrateur, Monsieur Philippe Collet ouvre l'Assemblée à 18H30 et remercie les copropriétaires de leur présence. Il est souligné que 2 copropriétaires se sont excusés.

M. Collet propose de rajouter 2 points à l'ordre du jour :

- Etanchéité des terrasses
- Validation du ravalement des façades communes du haut, votée en juillet 2021.

Propositions acceptées à l'unanimité des copropriétaires.

1. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée du 10 novembre 2020

Le procès-verbal est approuvé par 8 propriétaires (1 abstention), avec remerciements à son auteur.

2. Nomination du secrétaire

M. Antoine Rouiller est proposé de prendre le procès-verbal de l'Assemblée. Nous le remercions vivement.

3. Comptes 2021

3.1 Explications sur les comptes présentés

Un budget de CHF 46'000.-- avait été établi et accepté pour l'exercice 2020 – 2021.

Après bouclage des comptes au 30.09.2021, nous constatons des dépenses pour un montant de CHF 43'381.50, soit un «solde positif» de CHF 2'618.50 par rapport au budget. M. Collet apporte les commentaires aux principales fluctuations des postes du compte d'exploitation :

- 310 – Service Indust. (gaz) : Inférieur de CHF 1'163.00 par rapport au budget
- 330 – Electricité : Inférieur de CHF 476.00 par rapport au budget
- 320 - ECA Inférieur de CHF 372.00 par rapport au budget
- 331 - RC La Mobilière Inférieur de CHF 369.00 par rapport au budget

A noter que, suite au sinistre de la grêle du 21 juin 2021, l'ECA va rembourser à la PPE un montant total de CHF 78'760.00. La majorité de cette somme concerne la réparation des toits et des stores.

- Fonds de rénovation (explication)

Le fonds de rénovation a passé de CHF 55'266.- au 30.09.2020 à CHF 52'457.- au 30.09.2021.
Fonds utilisés pour le ravalement des façades communes de la PPE du haut et pour des travaux dans une chambre des eaux usées, située dans le terrain du lot 7.

Les autres postes sont bien maîtrisés et conformes au budget.

M. Collet demande si les copropriétaires ont des questions par rapport aux charges 2020 – 2021.

Pas de questions.

3.2 Rapport des vérificateurs

MM. Blanc et Aguirre ont contrôlé les comptes avec nos remerciements.

Conformément au mandat qui leur a été confié par l'Assemblée « PPE Noisetiers 2 » du 10 novembre 2020, ils ont procédé à la vérification des comptes effectués par notre administrateur actuel, M. Collet, pour la période du 01.10.2020 au 30.09.2021.

Ils déclarent, selon leur rapport, que les comptes ont été tenus avec rigueur et en détails et qu'ils n'ont relevé aucune erreur. Ils proposent à l'Assemblée de les accepter.

3.3 Décomptes de charges

Tous les copropriétaires au bénéfice d'un solde positif demandent à être remboursés. La transaction sera effectuée prochainement. Les copropriétaires devant encore s'acquitter d'un solde de charges sont priés d'en effectuer le versement dans les 15 jours.

Si un copropriétaire a changé de compte bancaire ou CCP, il est prié de l'annoncer à M. Collet. C'est le cas pour la famille Nicolet (lot 4), nouveaux copropriétaires.

3.4 Approbation des comptes

Les comptes 2020 – 2021 sont acceptés à l'unanimité des copropriétaires, avec remerciements à l'Administrateur.

4. Proposition de budget 2022

M. Collet propose de maintenir le budget total de CHF 46'000.- mais en diminuant de CHF 400.- le poste 330 (électricité) et en augmentant de CHF 400.- le poste 310 (gaz) tenant compte d'une probable augmentation du prix du gaz estimée à env. 15%.

La proposition du budget 2022, datée du 09 novembre 2021, telle que présentée ce soir en assemblée, est approuvée à l'unanimité.

5. Election des vérificateurs et de l'Administrateur pour 2022

Vérificateurs aux comptes

MM. Aguirre et Currat se mettent à disposition de l'Assemblée pour un mandat d'une année.

M. Volken se porte volontaire comme suppléant.

Les trois vérificateurs proposés sont élus à l'unanimité.

Administrateur

Un tour de table est fait pour trouver un successeur à M. Collet. Aucun copropriétaire ne se propose.

Vu la situation, M. Collet se propose d'assurer le poste d'administrateur jusqu'au 30.09.2023, laissant ainsi le temps aux copropriétaires de trouver une solution. Lors de la prochaine assemblée PPE du 08 novembre 2022, la solution devra être officialisée.

M. Collet confirme également qu'il accompagnera pendant quelques semaines, le moment venu, un nouvel administrateur. Il est à disposition de chacun pour expliquer en détail le travail de son poste.

Sa réélection jusqu'au 30.09.2023 est acceptée à l'unanimité des copropriétaires.

6. Divers et propositions individuelles

Changement de chaudière :

Les sociétés Alvazzi et Mamie SA (proposée par G. Currat) ont toutes les 2 étudié différentes variantes pour remplacer notre chaudière actuelle qui a 20 ans. Le géothermique, chaudière à pellets et PAC ne sont pas possibles techniquement ou vraiment trop chères. C'est pour ces raisons que les 2 sociétés présentent une solution avec chaudière à gaz et à condensation.

Suite un débat ouvert, l'assemblée décide à l'unanimité de choisir la variante « chaudière à gaz » et laisse à l'administrateur le choix entre Alvazzi et Mamie SA car les offres sont presque aux mêmes conditions. Pour faire M. Collet s'assurera également de la qualité du service après-vente comme les entretiens et interventions lors de panne. Il faut préciser que la maison Alvazzi a monté toute l'installation du chauffage lors de la construction de la PPE et que nous avons actuellement un abonnement avec cette entreprise qui donne entière satisfaction. En cas de panne, le monteur qui habite la région peut-être rapidement sur place. Nous en avons fait l'expérience à plusieurs reprises.

Étanchéité des terrasses :

Depuis quelques mois, des problèmes d'infiltration d'eau dans certains lots (Volet, Mayor, Volken) ont été signalés à l'administrateur. Ils pourraient être liés à des problèmes d'étanchéité des terrasses (bacs à fleurs). F. Volken nous remet une offre de Top étanchéité Sàrl. Pour avoir un deuxième avis, JP Blanc demandera des conseils et un devis à Geneux Dancet.

Rappel : il est totalement interdit de planter de la végétation avec fortes racines tels que les rosiers. Selon le chapitre IV du règlement PPE, chaque copropriétaire en est responsable.

Travaux de ravalement des façades communes du haut de la PPE :

Travaux réalisés cet été suite au vote par email de juillet 2021 (acceptés par 8 pour, 1 contre et 2 abstentions). Ce vote est validé ce soir à l'unanimité par l'assemblée.

M. Nicolet informe l'assemblée qu'il étudie la possibilité de poser des bornes pour la recharge de voiture électrique sur ses 2 places de parc. Il prendra contact avec la municipalité de Chamblon pour connaître les éventuelles démarches. Si d'autres sont intéressés, prière de s'annoncer à M. Nicolet.

M. Rouiller nous informe qu'il a posé à l'essai un adoucisseur d'eau (système à ultrason). Après 4 semaines, il constate que le résultat est étonnant. Plus de calcaire aux robinets et sur les lavabos. Coût : 1'870. -- pose incluse. Si intérêt, vous pouvez vous adresser à l'intéressé.

M. Volken nous informe que le litige entre Immostream et M. Meyer n'est toujours pas terminé. De ce fait il ne peut toujours pas disposer du garage double qui était associé à son lot auparavant. Une mention de « non séparation des places de parking et des lots d'habitation » dans le règlement PPE n'a malheureusement pas sa place juridiquement.

La parole n'étant plus demandée, l'Administrateur propose la date de la prochaine Assemblée générale ordinaire. Celle-ci est arrêtée au...

Mardi 08 novembre 2022 vers 18h30 probablement à la salle du Conseil Général à Chamblon et **sera suivie par un repas en commun au restaurant du Tilleul à Chamblon, boissons à la charge de la PPE.**

Pour finir, il remercie encore les copropriétaires de leur confiance et clos la séance à 20h15

Ph. Collet/AR/Chamblon, le 12 novembre 2021

L'Administrateur

Le secrétaire

Philippe Collet



Antoine Rouiller

