

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

**Mardi 08 novembre 2022 à 18H30 à la
salle du Conseil Général de Chamblon**

Sont présents :	Lot 1	Mme et M.	Rouiller	Copropriétaires
	Lot 4	Mme et M.	Nicolet	Copropriétaires
	Lot 5	M.	Franchini	Copropriétaire
	Lot 6	Mme et M.	Blanc	Copropriétaires
	Lot 7	M.	Volken	Copropriétaire
	Lot 8	Mme	Leuba	Copropriétaire
	Lot 9	M.	Currat	Copropriétaire, vérificateur
	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, procuration à JP Blanc
	Lot 3	Mme et M.	Mayor	Excusés, procuration à A. Rouiller

Ordre du jour proposé

- | | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Approbation du procès-verbal de l'Assemblée du 09 novembre 2021 | 2 |
| 2. | Nomination du secrétaire AG | 2 |
| 3. | Comptes 2022 | 2 |
| 3.1 | Explications sur les comptes présentés | 2 |
| 3.2 | Rapport des vérificateurs | 3 |
| 3.3 | Décomptes de charges | 3 |
| 3.4 | Approbation des comptes | 3 |
| 4 | Proposition de budget 2023 | 4 |
| 5 | Choix Administrateur PPE, des vérificateurs et délégués techniques pour 2023 | 4 |
| 6 | Divers et propositions individuelles | 5 |

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.

Avant la partie officielle, la régie immobilière Bobst SA, représentée par Mme Gogniat et M. Ferrier, se présente et répond aux questions des copropriétaires.

Notre Administrateur, Monsieur Philippe Collet ouvre l'Assemblée à 18H45 et remercie les copropriétaires de leur présence. Il est souligné que 2 copropriétaires se sont excusés et ont donné procuration.

M. Collet propose de rajouter 1 point à l'ordre du jour, chapitre 5 :

- Nomination délégués techniques

Proposition acceptée à l'unanimité des copropriétaires.

1. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée du 09 novembre 2021

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité avec remerciements à son auteur (M. Rouiller)

2. Nomination du secrétaire de l'AG

M. Gabriel Currat se propose de prendre le procès-verbal de l'Assemblée. Nous acceptons et le remercions vivement.

3. Comptes 2022

3.1 Explications sur les comptes présentés

Un budget de CHF 46'000.-- avait été établi et accepté pour l'exercice 2021 – 2022.

Après bouclage des comptes au 30.09.2022, nous constatons des dépenses pour un montant de CHF 45'295.20, soit un «solde positif» de CHF 704,80 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 259.00 par rapport au budget
- 320 - ECA Inférieur de CHF 541.00 par rapport au budget
- 321 - Assurance Bâtiments Supérieur de CHF 647.00 par rapport au budget (changement de La Mobilière à Helvetia)

Fonds de rénovation (explication)

Le fonds de rénovation a passé de CHF 52'457.- au 30.09.2021 à CHF 39'743.- au 30.09.2022.
Fonds utilisés pour le changement de la chaudière et travaux d'étanchéité réalisés par Moll SA.

Les autres postes sont bien maîtrisés et conformes au budget.

M. Collet demande si les copropriétaires ont des questions par rapport aux charges 2021 – 2022.

Pas de questions.

3.2 Rapport des vérificateurs

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

Conformément au mandat qui leur a été confié par l'Assemblée « PPE Noisetiers 2 » du 09 novembre 2021, ils ont procédé à la vérification des comptes effectués par notre administrateur actuel, M. Collet, pour la période du 01.10.2021 au 30.09.2022.

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

Les copropriétaires au bénéfice d'un solde positif demandent le report sauf M. Mayor, M. Franchini et Mme Leuba qui 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.

3.4 Approbation des comptes

Les comptes 2021 – 2022 sont acceptés à l'unanimité des copropriétaires, avec remerciements à l'Administrateur.

4. Proposition de budget 2023

M. Collet propose un budget total de CHF 51'300.- en augmentant le poste « Chauffage gaz » à CHF 25'000.-, le poste « Administration PPE » à CHF 8'000.- et en diminuant à CHF 7'000.- le poste « Fonds de rénovation ».

M. Rouiller propose de maintenir à CHF 15'000.- le fonds de rénovation. Après débat nourri, les copropriétaires acceptent par 10 oui et 1 contre (M. Aguirre) la proposition de M. Rouiller avec un budget total de CHF 58'150.- (soit 4,85 par millième/mois). Selon proposition de M. Aguirre, il est cependant demandé pour 2023 de clarifier le règlement d'utilisation du fonds de rénovation avec la régie Bobst (rôle Administrateur).

5. Election des vérificateurs, délégués techniques et l'administrateur PPE 2023

Vérificateurs aux comptes

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

Mme Vesna Bozovic se porte volontaire comme suppléante.

Les trois vérificateurs proposés sont élus à l'unanimité.

Délégués techniques

MM. Rouiller et Aguirre se proposent et sont élus à l'unanimité.

Administrateur de la PPE

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

Ayant reçus et étudiés plusieurs offres de prestation, les copropriétaires choisissent à l'unanimité de confier le mandat d'administration de la PPE « Les Noisetiers 2 » à Bobst régie immobilière SA – rue Pestalozzi 8 – 1401 Yverdon-les-Bains et ceci à compter du 1^{er} janvier 2023 afin d'assurer la transition avec l'actuel administrateur M. Collet.

6. Divers et propositions individuelles

Informations diverses de M. Collet

- Le compte Fonds de rénovation a été transféré de la Raiffeisen à l'UBS pour économiser des frais. Les vérificateurs aux comptes ont pu le constater.
- La consommation de gaz pour la période 2021-2022 a diminué de 5 %
- Le contrat d'entretien de la nouvelle chaudière avec Alvazzi a été négocié et sera gratuit pendant 2 ans soit jusqu'au 31 mai 2024.

Fibre optique pour la PPE

M. Volken étudie la possibilité d'un raccordement de la fibre optique à notre PPE. IL demande si d'autres copropriétaires sont intéressés. 5 copropriétaires se manifestent (M. Volken, Mme. Bozovic, M. Aguirre, Mme. Leuba et Mme. et M. Rouiller).

Dégât d'eau à l'entrée intérieure du lot No 7 Volken

Il y a de fortes probabilités qu'un problème d'étanchéité existe sur la petite terrasse entre les lots Mayor et Volken. M. Volken relance prochainement la société Geneux Dancet pour venir constater l'état de la terrasse au-dessus de sa porte d'entrée et obtenir un devis de réparation éventuel. En fonction du résultat une décision devra être prise par l'assemblée.

Garage double « Winvest / Meyer »

M. Volken nous informe que le litige entre Immostream et M. Meyer n'est toujours pas terminé. Une séance de tribunal a eu lieu début novembre 2022. En attendant, M. Volken 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 » n'est actuellement pas indiqué dans le règlement PPE.

M. Volken informera la PPE de la suite de cette affaire et étudiera également si le règlement PPE peut être modifié et si un droit de préemption de la PPE est possible en cas de vente du garage à un tiers hors PPE.

Remerciement à l'administrateur sortant, Philippe Collet

Au nom de tous les copropriétaires, M. Currat remercie très sincèrement M. Collet pour les 20 ans passés en tant qu'administrateur et lui remet un bon pour un repas à l'hôtel de Ville de Crissier.

M. Collet, très touché, remercie cordialement tous les copropriétaires.

La parole n'étant plus demandée, l'Administrateur remercie encore tous les copropriétaires de leur confiance et clos la séance à 20h15

Ph. Collet/GC/Chamblon, le 17 novembre 2022

L'Administrateur



Philippe Collet

Le secrétaire



Gabriel Currat