

PPE Les Noisetiers II

Rue Sous le Pavillon 5-11 / Rue Es Perreyres 4-16, 1436 Chamblon

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 21 novembre 2023 à 17h00

A la salle Communale du Grand Conseil, 1436 Chamblon

Mme Duc ouvre la séance à 17h05 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires. Elle les remercie de leur présence et de leur ponctualité. Elle est accompagnée par Mme Gogniat, directrice de la régie.

Sur 12 copropriétaires, 11 sont présents ou représentés et totalisent 988 %. Le quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer.

Mme Duc souhaite la bienvenue à M. et Mme Lemos Sousa qui ont acheté le lot de M. et Mme Volet au 15 juin dernier.

Un ordre du jour a été communiqué dans la convocation du 8 novembre 2023 ; il est complété par la requête de M. et Mme Currat et Zollinger du 15 novembre dernier (demande d'autorisation de travaux sur leur terrasse - point 9e) et de M. Franchini du 19 novembre 2023 (pose d'une borne de recharge - point 9f). L'ordre du jour, tel que modifié est approuvé à l'unanimité.

1. Constitution de l'assemblée

Présidente : Mme Duc
Secrétaire : Mme Gogniat

Ces nominations statutaires sont acceptées par l'assemblée.

Le procès-verbal de cette assemblée sera envoyé dans les prochaines semaines. Toute demande de modification doit nous être adressée dans les 30 jours suivant la réception de ce document, par mail ou par courrier. Les modifications éventuelles seront validées lors de la prochaine assemblée.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 8 novembre 2022

Le procès-verbal a été envoyé en son temps, chacun a pu en prendre connaissance. Il n'est donc pas relu. À l'unanimité, le procès-verbal est accepté.

3. Rapport de l'administratrice

Ce dernier a été transmis à tous les copropriétaires lors de l'envoi de la convocation et n'apporte aucune remarque particulière.

4. Présentation des comptes pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023

Vérificateurs des comptes : MM. Currat et Volken

Bilan

Le fonds de rénovation s'élève à CHF 49'886.17 au 30 septembre 2023, après attribution de CHF 15'000.00.

Exploitation

Résultat : Bénéfice d'exploitation de CHF 811.61

Chauffage

Résultat : Bénéfice de chauffage de CHF 3'301.75

Consommation de gaz, prix/unité

2022-2023 : Consommation : 120'403.000 kWh au prix moyen de 0.156 CHF/unité

Les décomptes d'exploitation et de chauffage étant non proportionnels aux millièmes ou établis sur la base de consommations, il n'y a pas d'autres choix que de rembourser les ristournes et de refacturer les suppléments des pages 4 à 7 des comptes.

Mme Nicolet ne comprend pas les montants figurant précisément sur ces pages et la page 3. Ils ne correspondent pas à ce qu'elle a versé. L'administratrice regardera avec le comptable et fera un retour d'information à Mme Nicolet.

5. Approbation des comptes de cet exercice et décharges

À l'unanimité, l'assemblée décide :

- d'approuver les comptes 2022-2023 tels que présentés ;
- de confirmer l'attribution de CHF 15'000.00 au fonds de rénovation ;
- de donner décharge aux vérificateurs ;
- de donner décharge à l'administratrice ;
- de rembourser les ristournes et de refacturer les suppléments.

6. Travaux

6a) Signalisation « Rue Es Perreyres » par la Commune

L'assemblée est informée que la Commune doit faire installer 3 panneaux supplémentaires sur la rue susmentionnée car le seul panneau actuel (limitation à 20km/h) n'est pas suffisant. Dans le cadre des travaux qu'elle réalise pour le passage à 30km/h sur le chemin communal un peu plus haut, elle posera deux panneaux manquants, l'un à charge de la PPE Noisetiers I et l'autre de la PPE Noisetiers II. La facture devrait se monter à environ CHF 1'500.00 au total, dont la moitié, à charge des Noisetiers. Elle sera payée par le compte courant de la PPE.

6b) Marquage des places de parc extérieures, discussions et votation (devis MAF Sàrl)

Lors du comité technique, il a été demandé à l'administratrice de se renseigner sur les prix pour refaire le marquage des places extérieures. Une demande d'offre a été faite à l'entreprise MAF Services SA, laquelle se monte à CHF 1'151.10 pour la totalité des places (en haut et en bas). Elle comprend la délimitation des places ainsi que le marquage des numéros.

L'administratrice ouvre la discussion : Les copropriétaires de la partie du bas ne sont pas intéressés par le marquage des places du bas mais participent aux frais pour la partie de haut. L'administratrice demandera donc un rafraîchissement de l'offre pour la partie haute uniquement, y compris le marquage du « trottoir » vers les boîtes aux lettres. Elle transmettra l'offre modifiée au comité technique qui validera l'offre au nom du reste des copropriétaires.

A l'unanimité (moins une abstention), l'assemblée accepte ce mode de faire. Le montant sera payé par le compte courant.

6c) Point de situation – Sinistre fuite de gaz sur canalisation principale

Le 23 octobre dernier, le service du gaz de la ville d'Yverdon a informé l'administratrice d'une fuite de gaz sur une canalisation de la PPE. Elle a donc rencontré, sur place, le service du gaz et l'entreprise Beati Frères SA afin de connaître les travaux à entreprendre. De plus, il a été porté à sa connaissance que les travaux devaient être entrepris dans les 3-4 mois suivants l'annonce du problème. Il n'y a aucun risque pour les copropriétaires.

Il est ressorti de cette séance que le regard du gaz se trouve dans le jardin de M. et Mme Volken, que son accès est très compliqué. Une fouille doit être effectuée pour avoir une meilleure idée de l'envergure des travaux. Selon la profondeur du regard, le montant des travaux sera conséquent. Une offre de CHF 3'959.05 a été adjugée à Beati Frères SA pour la fouille et le dégagement dudit regard. L'entreprise interviendra dans le courant du mois de décembre prochain.

D'autres part, Mme Duc informe l'assemblée avoir déclaré le cas auprès de l'assurance bâtiment, laquelle prend en charge l'offre susmentionnée (recherche de fuite, franchise à charge de la PPE).

6d) Travaux chez M. et Mme Volken : Défaut d'étanchéité au-dessus de l'entrée. Infiltration d'eau

Les travaux ont été décidés lors de l'assemblée générale de l'année dernière. Ils ont eu lieu il y a quelques semaines. À la suite des pluies de ces derniers jours, de l'eau a recommencé à couler. L'entreprise est revenue. Le défaut a semble-t-il été réglé depuis lors. D'après l'entreprise qui est intervenue (SOS Etanchéité SA), il faut maintenant attendre 3 mois pour que l'humidité qui est entrée puisse ressortir/sécher. Ensuite seulement, les travaux de peinture intérieure pourront être entrepris. Il semble que la bande de serrage et les joints d'étanchéité n'avaient pas été remplacés sur toute la terrasse la première fois. M. Volken se demande s'il y aura une deuxième facture de l'entreprise et qui va payer pour les nouveaux dégâts.

L'administratrice va se renseigner auprès de l'entreprise SOS Etanchéité SA pour la suite. Elle lui a déjà demandé un rapport écrit. A priori le devis a été établi pour des travaux « en bloc », donc il n'y a pas de raison que seule une partie des travaux aient été faits la première fois. Quant à la réfection des dégâts causés par l'humidité à l'intérieur, ils devraient être pris en charge par l'assurance, déduction faite de la franchise. Mme Duc suivra l'affaire et tiendra M. Volken au courant.

6e) Remplacement pompe du circuit d'eau chaude

La pompe secondaire a lâché récemment (non remplacée lors du changement de la chaudière) et a dû être changée en urgence il y a quelques jours pour CHF 3'990.00, par l'entreprise Alvazzi Groupe SA. Il est décidé, à l'unanimité, de financer les travaux par le fonds de rénovation.

7. Examen et approbation du budget 2023-2024

Pour le prochain exercice, le budget a été établi en prenant en compte les différents paramètres connus à ce jour. Plusieurs comptes ont été ajustés en fonction des dépenses connues et des tarifs prévus pour 2023-2024, ainsi que des travaux à réaliser.

Le budget relève une perte d'exploitation de CHF 6'670.00 (principalement à cause des travaux d'étanchéité au-dessus de l'entrée de M. et Mme Volken) et un bénéfice de chauffage de CHF 1'670.00.

Malgré cela, les copropriétaires décident de ne pas augmenter les acomptes de charges, et d'accepter le budget tel que présenté à l'unanimité.

8. Nominations statutaires (vérificateurs des comptes, comité d'immeuble, administrateur)

Vérificateurs des comptes : MM. Volken et Sousa Lemos (suppléant). A l'unanimité, l'assemblée accepte ces nominations.

Comité technique : MM. Rouiller et Aguirre. A l'unanimité, l'assemblée accepte ces nominations.

Administrateur : A l'unanimité, le mandat de Bobst Régie Immobilière SA est reconduit pour l'exercice 2023-2024. L'administratrice remercie l'assemblée pour la confiance ainsi témoignée.

9. Divers et propositions individuelles

9a) Accès portail copropriétaires

Pour information, la régie est en train de mettre en place un portail en ligne permettant aux copropriétaires d'avoir accès à un certain nombre d'informations et de documents concernant leur PPE. Une marche à suivre comprenant les instructions d'utilisation sera envoyée par courriel. Toutefois, il est précisé que pour le moment, le portail n'est pas encore abouti à 100%, des améliorations seront apportées prochainement.

9b) Entretien des extérieurs et parties communes

Lors du comité technique, il a été demandé à l'administratrice de contrôler les délimitations des parties communes entre la PPE Noisetiers I et Noisetiers II. Il n'en ressort rien de particulier selon le règlement de PPE et le Registre Foncier. Les frais sont partagés entre les deux PPE pour ce qui est de l'entretien des escaliers communs (entre les deux PPE).

Cependant, selon les informations de M. Collet, ancien administrateur, les 7 lots « Es Perreyres 4-16 » paient les frais de l'entretien des extérieurs pour la zone pétanque et le talus sur le haut de la PPE qui est réalisé par M. Caradoso Pereira, jardinier. Les lots du bas ne paient rien, mais peuvent néanmoins utiliser aussi le terrain de pétanque. Ce point est confirmé par les copropriétaires. Ceux de la partie inférieure s'occupent directement de l'entretien extérieurs du bas de la parcelle.

9c) Utilisation du fonds de rénovation selon règlement de PPE

A la demande de M. Aguirre lors du comité d'immeuble, Mme Duc a contrôlé le règlement de PPE quant à l'utilisation du fonds de rénovation. Elle lit l'article 5.6, du chapitre V dudit règlement. Il en ressort que cet argent a pour but d'assurer la couverture financière de travaux importants d'entretien et de rénovation des villas. Le règlement de la PPE délimite clairement les parties communes et privées et stipule ce qui est charge de la communauté ou de chacun des copropriétaires. Mme Duc invite chacun à relire ce règlement si besoin.

9d) Garage de Winvest Holding SA, prise en charge électricité – Demande de M. Rouiller

Pour rappel, selon le procès-verbal de la dernière assemblée, un litige est en cours entre M. et Mme Volken et Winvest Holding SA. Le dossier avait été porté devant le tribunal.

La parole est donnée à M. Rouiller qui explique la situation et sa requête. Le locataire de Winvest Holding SA a une voiture électrique et se branche sur la prise de son garage, alimentée par le compteur des communs. M. Rouiller trouve qu'il devrait y avoir une participation du locataire aux frais d'électricité de la copropriété.

L'administratrice confirme que l'électricité est bien prise sur les parties communes. Les dépenses d'électricité pour l'entier des communs de la PPE se montaient à CHF 738.55 l'année dernière. Mme Duc confirme qu'un montant annuel de CHF 372.00 est facturé à Winvest Holding SA pour pallier à cela ainsi que pour participer au fonds de rénovation.

9e) Demande autorisation travaux dans le jardin de M. et Mme Currat et Zollinger

La parole est donnée à M. Currat afin qu'il présente son projet. Il désire gagner du terrain plat (devant sa terrasse) pour profiter davantage de son jardin. Il faut faire un mur de soutènement selon les règles de l'art et demander l'autorisation à la commune. Des photos-montages ont été adressés à chacun. Sur cette base, le projet est accepté à l'unanimité par la PPE

9f) Installation d'une borne électrique dans le garage – Demande de M. Franchini

La demande a été adressée à l'administratrice dimanche soir. La parole est donnée à M. Franchini concernant sa requête, lequel aimerait mettre une voiture électrique dans son garage et demande si d'autres personnes seraient intéressées à un tel projet. Tel ne semble pas

être le cas. La voiture arriverait fin 2024/début 2025. M. Franchini est invité par l'administratrice à approfondir son projet avec un électricien (ampérage nécessaire, possibilité de se raccorder à son compteur privé, etc..) et à venir avec un projet détaillé avant la prochaine assemblée.

9g) Cambriolages

À la suite d'une vague de cambriolages récemment dans les voitures de certains copropriétaires, M. Volken se demande s'il ne faudrait pas poser des caméras factices avec des autocollants ad hoc. Personne ne s'y oppose à priori. M. Volken est donc autorisé à agir en ce sens s'il pense que cela est nécessaire.

9h) Pose de panneaux solaires – Informations de Mme Bozovic

Mme Bozovic annonce qu'elle va probablement poser des panneaux solaires sur sa toiture au cours de l'année prochaine.

9i) Dépôt dalles dans ancien emplacement containers

A la demande de Mme Bozovic et d'entente avec les autres copropriétaires, il sera demandé au voisin de la PPE (côté ouest), M. Di Bernardo, d'enlever ce qu'il y a déposé temporairement il y a des années (dalles de jardin). Mme Duc lui écrira un courrier de rappel en ce sens.

10. Date de la prochaine assemblée générale ordinaire

La date de la prochaine assemblée générale ordinaire est d'ores et déjà fixée au **mardi 19 novembre 2024 à 17h00 dans la salle du Conseil de Chamblon**. Une convocation sera envoyée aux copropriétaires, au plus tard dix jours avant ladite assemblée.

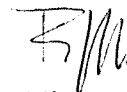
La parole n'étant plus demandée, l'administratrice remercie les copropriétaires pour leur présence et pour le bon déroulement de cette assemblée.

L'assemblée est levée à 19h02.

Bobst Régie Immobilière SA



Elodie Duc
Administratrice PPE



Fabienne Gogniat
Directrice

Elodie Duc Administration PPE 024 420 72 95
Yannick Millet Comptabilité PPE 024 420 72 92

ppe3@bobst-immobilier.ch
ppe2@bobst-immobilier.ch

Yverdon-les-Bains, le 27 novembre 2023