

PROCES-VERBAL

de l'assemblée générale ordinaire
de la copropriété **LE CARLINA** à Villars
tenue le samedi 25 mars 2023 à 9h00
dans les bureaux de Gérance-Service SA à Villars

M. Hulaj ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux propriétaires qui se sont déplacés pour participer à cette assemblée. Il passe ensuite à l'ordre du jour tel que proposé par la lettre de convocation adressée à chacun en date du 2 mars 2023.

1. Contrôle du quorum

Les procurations sont réunies et la liste des présences est signée ; tous les copropriétaires sont présents ou représentés, totalisant 1000 millièmes, soit :

Sont présents :

- Mme et M. Campbell	apt no 1	415 0/00
- Mme Clarke	apt no 2	270 0/00

Est représenté :

- M. Badel, par Gérance-Service SA	apt no 3	315 0/00
------------------------------------	----------	----------

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

2. Rapport de gestion de l'administrateur

Le rapport d'administration a été adressé à tous les propriétaires en même temps que la convocation à l'assemblée générale ordinaire de la copropriété. M. Hulaj en rappelle les principaux points.

3. Lecture des comptes pour l'exercice 2022

M. Hulaj donne lecture du bilan, compte d'exploitation et des renseignements sur les comptes de la copropriété.

Les comptes 2022 bouclent avec un montant total aux dépenses de Fr. 48'531.90 pour un budget de Fr. 40'000.-, soit en laissant apparaître en fin d'exercice une perte de Fr. 8'531.90.

Le compte fonds de rénovation s'élève à au 31.12.2022 à Fr. 23'213.45 après le versement de l'attribution de Fr. 10'000.- et du bénéfice de l'exercice 2021 de Fr. 2'732.15.

Dans un courriel, M. Badel a fait part à l'administrateur que d'après Me Sivilotti, il peut faire valoir le montant de Fr. 50'081.51 qu'il a réglé concernant les différentes procédures en cours et demande que ce montant soit porté en déduction de sa créance.

Les copropriétaires présents prennent bonne note de cette requête mais s'opposent formellement d'accéder à sa demande.

A ce sujet, M. Campbell informe l'assemblée avoir pris contact avec Me Sivilotti pour lui faire part de sa volonté d'interrompre toutes les procédures et de ne plus engendrer de frais. C'est également dans ce sens qu'il a fait appel à Me Ramel.

4. Rapport du vérificateur des comptes

M. Campbell a procédé au contrôle des comptes de l'exercice 2022.

Il déclare dans son rapport que:

- le bilan et le compte de pertes et profits concordent avec la comptabilité
- la comptabilité est tenue avec soin et exactitude
- l'exercice se termine par une perte de Fr. 8'531.90
- le fonds de rénovation s'élève au 31.12.22 à Fr. 23'213.45

Il propose à l'assemblée d'approuver les comptes tels que présentés et de donner décharge à l'administrateur.

5. Approbation des rapports susmentionnés et décharge à l'administrateur et à la délégation des copropriétaires

Les rapports de Gérance-Service S.A. ainsi que celui du vérificateur des comptes sont acceptés à l'unanimité.

La proposition de prélever la perte de l'exercice 2022 de Fr. 8'531.90 du fonds de rénovation est acceptée à l'unanimité par l'assemblée.

Décharge est alors donnée au vérificateur des comptes et à l'administrateur pour la gestion de l'immeuble en 2022.

6. Travaux proposés et soumis au vote de l'assemblée

Création d'une chambre de visite à la suite du rapport de l'entr. Küpfer

M. Hulaj informe les copropriétaires que la société Küpfer, chargée de l'entretien annuel des canalisations, a établi un rapport photo/vidéo sur lequel sont reportés plusieurs anomalies telles que obstructions des conduites par des plaques de calcaires, la présence de gravier et de boue.

Afin d'effectuer un meilleur curage par pompe des matériaux précités, le soc. Küpfer a conseillé de créer des chambres de visites à des emplacements précis afin d'avoir un meilleur accès aux zones concernées.

A ce sujet, M. Hulaj présente l'offre de la soc. Scilimati de Fr. 7'298.85 requise dans ce sens. Après discussion, il est décidé à l'unanimité de l'assemblée de procéder à ces travaux qui seront réglés par le fonds de rénovation.

7. Approbation du budget 2023 et établissement du budget 2024

Comme décidé lors de la dernière assemblée, le budget pour l'année 2023 a été augmenté à un total de Fr. 50'000.- avec une attribution de Fr. 15'000.- au fonds de rénovation.

Concernant le budget 2024, ce dernier est maintenu à Fr. 50'000.- avec une attribution de Fr. 15'000.- au fonds de rénovation.

Ces deux propositions de budget sont adoptées à l'unanimité par l'assemblée.

8. Nomination de l'administrateur et de la délégation des copropriétaires

Le mandat d'administrateur est de nouveau confié à Gérance-Service SA pour 2023 à l'unanimité. M. Hulaj remercie les copropriétaires de leur confiance.

M. Campbell est élu représentant des copropriétaires et vérificateur des comptes. M. Hulaj remercie ce copropriétaire pour sa collaboration.

9. Propositions individuelles/Divers

Etat de la toiture

M. Hulaj fait un point de situation concernant l'état de la toiture, en référence au rapport établi à ce sujet. Les propriétaires présents sont conscients des différents défauts relevés et que des travaux devront être entrepris à terme. Cependant, ils ne veulent rien entreprendre pour l'instant, que ce soit au niveau de l'exécution des travaux recommandés ou encore d'éventuelles procédures engagées contre le constructeur pour les défauts. Des contrôles périodiques seront le cas échéant mis en place afin de mieux suivre l'évolution de la situation.

La parole n'étant plus demandée et l'ordre du jour étant épuisé, M. Hulaj lève la séance à 10h00. La date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au

Samedi 23 mars 2024 à 9h00

dans les bureaux de Gérance-Service SA.
GERANCE-SERVICE S.A.



Fred Ernard



Miftar Hulaj

Villars, le 18 avril 2023/jo

La valeur d'assurance incendie de la PPE doit être augmentée si des travaux importants ont été réalisés dans des lots privés.

Dès lors, il est de la responsabilité des copropriétaires d'aviser personnellement l'Administrateur par lettre recommandée si des travaux importants auraient été réalisés dans leurs lots privés, en indiquant le montant exact des travaux.

L'Administrateur ne pourrait en aucun cas être tenu pour responsable de la sous assurance incendie de la PPE s'il n'a pas été avisé par écrit immédiatement après les travaux.

Il est rappelé que les charges de copropriété et autres factures sont payables impérativement aux dates indiquées. A défaut, des intérêts de retard seront facturés.

Afin de réduire les frais de chauffage, il est rappelé de baisser les vannes thermostatiques sur position no 1 et de fermer les volets lorsque les propriétaires quittent leur appartement.

Les copropriétaires sont priés de bien vouloir indiquer par écrit à l'Administrateur leurs éventuels commentaires ou remarques en relation avec ce rapport dans les 30 jours qui suivent son envoi.