

PROCES-VERBAL

de l'assemblée générale ordinaire de la propriété par étages

« LE CHATEAU DE LONAY »
Chemin de Ruffy 3 – 1027 Lonay

tenue le mercredi 3 novembre 2021 à 11h

dans les locaux de l'agence Roland Savary Immobilier SA à Nyon

Ordre du jour

1. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.
2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée ordinaire du 4 novembre 2020
3. Rapport de gestion de l'administrateur, vérification et approbation des comptes de l'exercice du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021, paiement des acomptes de charges et des soldes.
4. Rappel de l'administrateur quant au paiement des charges de PPE de manière régulière, afin de garantir le paiement des factures et la bonne gestion de la PPE.
5. Présentation et approbation du budget de l'exercice du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022.
 - a) Reconstruction du mur extérieur en pierre à la suite de son écroulement partiel et réfection du massif de cheminée. Point de situation sur les travaux à réaliser par l'entreprise de M. Omnes.
Discussion – décision.
 - b) Appel de charges extraordinaire pour le financement des travaux du mur.
Discussion – Décision.
6. Décharge à l'administrateur et renouvellement de son mandat.
7. Divers et propositions individuelles.

M. Stéphane Boss, au nom de Roland Savary Immobilier SA, souhaite la bienvenue dans les locaux de l'agence à M. Omnes. Il est en effet le seul copropriétaire présent, M. Büchler étant représenté par l'administrateur et M. Gilliéron ayant donné procuration à M. Omnes. 3 copropriétaires sur 3 étant présents ou représentés, le quorum légal est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer.

L'administrateur note à ses côtés la présence de Mme Caroline Praz qui assurera, avec l'accord de M. Omnes, la prise du procès-verbal de cette séance. M. Xavier Bélaire, qui administre la PPE en collaboration avec M. Boss, a rejoint la réunion avec quelques minutes de retard.

1. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée

M. Omnes accepte de confier la présidence de la séance à M. Stéphane Boss et la prise du procès-verbal à Mme Caroline Praz.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 04.11.2020

Le procès-verbal de la dernière assemblée générale ordinaire du 04.11.2020, adressé à chaque copropriétaire en temps voulu, ne fait l'objet d'aucune remarque et est accepté par l'assemblée.

3. Rapport de gestion de l'administrateur, vérification et approbation des comptes de l'exercice du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021, paiement des acomptes de charges et des soldes

Au chapitre des comptes, M. Boss revient sur le problème du non-paiement des charges par M. Omnes. Lors de la dernière assemblée, M. Omnes avait indiqué qu'il paierait celles-ci uniquement lorsque la PPE lui aurait remboursé des frais payés par lui-même en son temps, et qui, selon lui, concernaient les parties communes. Pour cela, il devait transmettre les factures y relatives à Savary Immobilier. Or M. Boss lui rappelle que ça n'a toujours pas été fait. M. Omnes confesse n'avoir pas eu le temps de s'en occuper, mais il va demander à M. Gilliéron de transmettre les documents concernés au plus vite.

M. Boss rappelle qu'à la suite de ces charges impayées, un montant conséquent reste ouvert pour l'exercice 2020-2021 et que des sommes ont dû être prélevées sur le fonds de rénovation afin de payer des factures de charges courantes.

M. Boss et M. Bélaire mettent en avant la difficulté de la gestion financière de la PPE depuis deux ans.

- **Les comptes de l'exercice tels que présentés sont approuvés à l'unanimité par l'assemblée.**

4. Rappel de l'administrateur quant au paiement des charges de PPE de manière régulière, afin de garantir le paiement des factures et la bonne gestion de la PPE

M. Boss rappelle à M. Omnes la nécessité absolue du paiement des acomptes de charges afin de pouvoir honorer le paiement des factures des fournisseurs. De plus, il est relevé qu'en l'absence de liquidité nécessaire, le compte dédié au fonds de rénovation ne peut être approvisionné. M. Omnes en prend bonne note et propose une solution qui sera abordé au point 5.

5. Présentation et approbation du budget de l'exercice du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022

En préambule et relativement au solde dû au 30.06.21, M. Omnes s'engage à payer la facture de chauffage, les honoraires de Savary Immobilier, les assurances et les frais d'entretien de l'immeuble ainsi que la facture de Romande Energie pour les parties communes. Il refuse cependant de s'acquitter de la note du paysagiste, le travail sur les parties communes n'ayant jamais été correctement réalisé selon lui. De plus, M. Omnes a embauché son propre jardinier. M. Boss propose donc de résilier le contrat avec M. Cuendet au 31 décembre et demande à M. Omnes de lui transmettre les coordonnées de son nouveau paysagiste. L'administrateur rappelle que le Château de Lonay est sous le régime de la PPE et que les frais des parties communes doivent être impactés sur l'ensemble des copropriétaires et répartis en fonction des millièmes. Un bulletin de versement pour les charges qui concerne la participation de M. Omnes selon ses millièmes et tenant compte des spécialités pour le mazout, va lui être envoyé pour 2020-21. De plus, un BVR unique sera transmis à M. Omnes pour 2021-2022 avec sa participation.

En ce qui concerne les travaux de rénovation, M. Omnes propose une nouvelle façon de faire dans la gestion de la PPE Château de Lonay. Comme il représente à lui seul environ les trois quarts de la PPE, il veut désormais se charger lui-même de tous les travaux des parties communes et les prendre intégralement à sa charge. M. Omnes souhaite également avoir le choix des entreprises qui interviendront sur le chantier, et elles seront toutes françaises. M. Bélaire lui indique la problématique rencontrée au niveau des garanties. M. Omnes répond qu'il en prendra la responsabilité. M. Omnes souhaite réaliser les travaux suivants : peinture de la façade, remplacement des volets, réfection du massif de la cheminée, nettoyage du toit, pavage de la cour et reconstruction du mur. M. Bélaire rappelle que la commune avait déjà exprimé par le passé son souhait de suivre les travaux de réfection du mur, le bâtiment étant classé, et qu'il serait donc opportun d'en informer les autorités concernées au moment voulu. De la même façon, l'administrateur rappelle une nouvelle fois que ces sujets doivent faire l'objet d'une décision d'assemblée générale même si ces derniers seraient financés exclusivement par un copropriétaire tout comme l'autorisation préalable de la commune ou des services compétents.

Fort de ce qui précède, le budget est modifié comme suit :

au final, l'assemblée approuve à l'unanimité le budget présentant Fr. 40'300.00 de charges et Fr. 56'000.00 d'acomptes de charge.

M. Omnes ajoute qu'il aimerait, par la suite, réaliser sur la parcelle un terrain de tennis et une piscine. M. Bélaire lui rappelle que pour ce faire il devra au préalable obtenir l'accord de la PPE et un permis de construire de la commune.

6. Décharge à l'administrateur et renouvellement du mandat d'administrateur

A l'unanimité, l'assemblée donne décharge à l'administrateur pour la gestion effectuée durant l'exercice écoulé et reconduit son mandat pour un nouvel exercice, aux mêmes clauses et conditions.

7. Divers et propositions individuelles

Aucune remarque n'a été faite au chapitre des divers.

Prochaine assemblée générale ordinaire

La prochaine assemblée est d'ores et déjà arrêtée au :

Mercredi 2 novembre 2022 à 11h

dans les locaux de Roland Savary Immobilier SA à Nyon

Les documents usuels parviendront à chacun en temps opportun.

La parole n'étant plus demandée, l'administrateur lève la séance à 12h05.

Le président :



Stéphane Boss

La secrétaire :



Caroline Praz

L'administrateur :



Roland Savary Immobilier SA