

# **PROCES-VERBAL**

de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires

**PPE LE CHÂTEAU DE LONAY**  
**Chemin de Ruffy 3 – LONAY**

tenue le 07 décembre 2023 à 09h00  
dans les bureaux de Galland & Cie SA – Rue du Flon 1 - Lausanne

M. P. Galland souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires. Il rappelle que l'assemblée a été régulièrement convoquée par lettre recommandée du 23 novembre 2023. Il ouvre la séance.

**1. Signature de la liste de présences**

3 copropriétaires sur 3 sont présents ou représentés, totalisant 1'000 millièmes.  
Le quorum étant atteint, l'assemblée peut donc valablement délibérer.

Monsieur Nicolas BÜCHLER est représenté par Me Nicolas SAVIAUX.

FONCIERE ASSET JURA SA participe à l'assemblée jusqu'à 9h24, soit jusqu'au point 9, et donne ensuite sa procuration à Me Patricia MICHELLOD.

**2. Nomination du président, de la secrétaire et de la scrutatrice**

M. P. Galland propose de présider cette assemblée et que Mme M. Rochat tienne les rôles de secrétaire et de scrutatrice.

Cette proposition est acceptée **à l'unanimité**.

**3. Rapport de l'administrateur, présentation et examen des comptes pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023**

M. P. Galland donne lecture du rapport de l'administrateur et demande s'il y a des questions concernant le détail des comptes qui ont été adressés aux copropriétaires.

Me Nicolas SAVIAUX se renseigne sur le montant total des arriérés de charges. M. P. Galland indique qu'un montant de CHF 82'486.35 est dû par Monsieur Yves OMNÈS et CHF 23'814.45 par FONCIÈRE ASSET JURA SA.

Monsieur Yves OMNÈS précise s'être acquitté d'environ CHF 100'000.00 auprès de l'ancien administrateur à savoir ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA. Il ajoute avoir payé les factures liées au sinistre du 22 juin 2023, ceci pour environ CHF 125'000.00. Dès lors, il ne s'estime pas redevable envers la PPE.

L'administrateur demande que les preuves de paiement lui soient transmises et confirme que la situation comptable de la PPE, au 30 juin 2023, est bel et bien celle envoyée avec la convocation.

**4. Approbation des comptes**

Les comptes de l'exercice 2022-2023 sont **refusés** par 2 voix contre et 1 voix pour.

**5. Décharge à l'ancien administrateur ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA**

Avec 2 voix contre et 1 voix pour, l'assemblée **refuse** de donner décharge à l'ancien administrateur ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA.

**6. Nominations statutaires (administrateur)**

a) Administrateur :

Le mandat ayant été confié par la justice, il n'y a pas lieu de le renouveler.

**7. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2024-2025**

M. P. Galland lit et commente le budget 2024-2025 d'un montant total de CHF 67'920.00. Il le passe au vote.

Le budget pour l'exercice 2024-2025 d'un montant de CHF 67'920.00 est **refusé** par 2 voix contre et 1 voix pour.

**8. Proposition de confirmer le mandat à Me Y. Oppliger pour :**

- a) continuer les poursuites afin d'obtenir le paiement des charges impayées de CHF 33'110.05 pour les lots 2 et 4 de M. Yves Omnès ainsi que de CHF 34'498.95 pour le lot 3 de Foncière Asset Jura SA
- b) déposer une hypothèque légale sur les lots 2 et 4 de M. Yves Omnès à raison de CHF 33'110.05 et le lot 3 de Foncière Asset Jura SA à raison de CHF 34'498.95
- c) entreprendre toute démarche pour obtenir le recouvrement des créances liées aux charges impayées des lots de M. Yves Omnès et Foncière Asset Jura SA, notamment de requérir ou de confirmer la vente aux enchères desdits lots

L'administrateur ouvre la discussion. Me Nicolas SAVIAUX précise que, selon l'article 68 CCS, tout sociétaire est de par la loi privé de son droit de vote dans les décisions relatives à une affaire ou un procès de l'association, lorsque lui-même, son conjoint ou ses parents ou alliés en ligne directe sont parties en cause. Il informe donc qu'il convient de ne pas prendre en compte les voix de Monsieur Yves OMNÈS et FONCIÈRES ASSET JURA SA.

L'administrateur fait procéder au vote en excluant les copropriétaires concernés.

**A l'unanimité**, les trois propositions citées sous le point 8 sont acceptées.

**9. Proposition d'intenter une action en exclusion à l'encontre de M. Yves Omnès et Foncière Asset Jura SA en mandatant Me Yann Oppliger**

L'administrateur ouvre la discussion. Me Nicolas SAVIAUX évoque à nouveau l'article 68 CCS ainsi que le 649b CCS qui prévoit qu'un copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.

L'administrateur fait procéder au vote en excluant les copropriétaires concernés.

**A l'unanimité**, cette proposition est acceptée.

**10. Proposition de sommer M. Yves Omnès et/ou Foncière Asset Jura SA de stopper le chantier de réparation de la toiture et des façades. La PPE refusera toutes factures liées à ces travaux non validés par l'assemblée de PPE**

Monsieur Yves OMNÈS précise que les travaux sont terminés. L'administrateur rappelle que, sans en avoir été informé, un copropriétaire n'est pas en droit de solliciter l'assurance de la PPE, ni d'en encaisser des indemnités. Me Patricia MICHELLOD indique qu'il advenait de la conservation de l'objet.

Les travaux étant terminés, le vote n'a plus lieu d'être.

**11. Proposition d'autoriser la PPE à abattre un arbre selon demande d'autorisation ci-jointe**

L'administrateur indique avoir été contacté par la Commune car un copropriétaire souhaite faire abattre un arbre situé au sein de la parcelle de la PPE. Il soumet donc la proposition à l'assemblée et la rendant attentive qu'il convient d'assurer le financement de cette intervention.

Avec 2 refus et 1 voix pour, cette proposition est **refusée**.

**12. Divers et propositions individuelles**

- a) M. P. Galland informe l'assemblée que la PPE a reçu un commandement de payer concernant deux factures des Services Industriels de Lausanne. L'administrateur n'a pas pu s'acquitter de ces dernières par manque de liquidité sur le compte bancaire de la PPE.

**PPE LE CHÂTEAU DE LONAY - Chemin de Ruffy 3 – Lonay**  
*Assemblée Générale Ordinaire du 07 décembre 2023*

---

- b) Me Patricia MICHELLOD revient sur le sinistre ECA et demande si l'administrateur a reçu une indemnité, ce qui lui est confirmé. Elle propose dès lors que le montant reçu vienne en déduction des arriérés de charges de Monsieur Yves OMNÈS et FONCIERE ASSET JURA SA. Sous réserve de la réception des preuves de paiement et d'un récapitulatif précis, Me Nicolas SAVIAUX accepte cette proposition.

M. P. Galland informe les copropriétaires que la prochaine assemblée générale ordinaire aura lieu

**le 5 décembre 2024 à 09h00**

La parole n'étant plus demandée, la séance est levée à 09h38.

Le président  
  
Patrice Galland

La secrétaire/scrutatrice  
  
Michèle Rochat