

## PPE LA LICORNE - ST-CERGUE (332)

### *Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du vendredi 2 juillet 2021 à 13h30 à la Salle de Spectacles du Centre Communal du Vallon à St-Cergue*

#### Ordre du jour

	<u>Majorités requises</u>
1. Constitution du bureau	Simple
2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020	
3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2020	Simple
4. Renouvellement du mandat de l'administrateur	Simple
5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes	Simple
6. Discussion et décision conc. divers travaux sur la façade (cf. annexe 1)	Simple
7. Discussion et décision conc. chgt affectation lot de M. Aldica (cf. annexe 2)	Unanimité
8. Projet M. Chuard - présent. du dossier (cf. annexe 3), votations aux pts suiv.	
9. Projet M. Chuard - disc. et décision conc. chgt destination des lots (cf. ann. 3)	Unanimité
10. Projet M. Chuard - disc. et décision conc. util. des part. communes (cf. ann. 3)	Double
11. Projet M. Chuard - disc. et déc. conc. trx touchant les part. comm. (cf. ann. 3)	Double
12. Propositions individuelles et divers	
13. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2021	Simple
14. Détermination de la date de la prochaine Assemblée	

L'administrateur ouvre l'Assemblée à 13h36 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

L'Assemblée a été convoquée par lettre simple, datée du 1 juin 2021.

M. Flament constate que 33 copropriétaires sur 42 sont présents ou représentés, totalisant ainsi les 854.330/1000.000 de la PPE. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

L'ordre du jour est suivi tel que proposé et n'appelle aucune remarque de l'Assemblée.

#### **1. Constitution du bureau**

**Président :** M. Flament

**Secrétaire:** Mme Bovet

Le bureau tel que constitué est approuvé à l'unanimité par l'assemblée.

#### **2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020**

L'administrateur présente les comptes ainsi que le rapport des vérificateurs.

Les comptes ont été vérifiés le 20 avril 2021 par M. Michaud et M. Perrin.

Chaque copropriétaire a reçu, en même temps que la convocation à l'AG, le fascicule des comptes de l'exercice écoulé comprenant le bilan, le compte d'exploitation, le tableau de répartition des charges entre les copropriétaires ainsi que le(s) tableau(x) individuel(s) qui concerne(nt) son/ses lot(s).

Les charges de l'exercice écoulé s'élèvent à CHF 249'400.-, conformément au budget voté lors de la précédente Assemblée Générale Ordinaire, incluant une provision pour pertes sur débiteurs (amendes pour copropriétaires absents à l'AGO) de CHF 1'400.-, une attribution au fonds de rénovation de CHF 65'000.-, un complément d'attribution de CHF 4'498.05 et une différence entre le budget et les charges de CHF 16'713.-, montant également placé au fonds de rénovation. L'exercice est donc bénéficiaire.

Le fonds de rénovation comporte CHF 456'477.79 au 31.12.2020.

M. Flament rappelle aux copropriétaires qu'ils peuvent en cours d'année contacter directement **M. Grandchamp**, pour toute question relative à la comptabilité de la PPE ou leur compte personnel, au tél. **021 331 17 27**.

### **3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2020**

A la majorité, 2 votes par abstention, les comptes sont approuvés et décharge est donnée à l'administrateur.

### **4. Renouvellement du mandat de l'administrateur**

BERNARD NICOD NYON SA, ici représentée par M. Flament, est reconduite à l'unanimité dans sa fonction d'administrateur.

M. Flament remercie l'assemblée de la confiance ainsi témoignée.

### **5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes**

#### **Délégués de copropriété :**

M. Yves Chardon, M. Christian Couleru et M. Patrick Perrin sont élus à l'unanimité.

#### **Vérificateurs des comptes :**

M. Guy Michaud et M. Patrick Perrin sont élus à l'unanimité.

L'assemblée ainsi que l'administrateur les remercient de leur collaboration.

### **6. Discussion et décision conc. divers travaux sur la façade (cf. annexe 1)**

M. Flament indique que les travaux prévus nécessitent l'usage d'une nacelle, se réfère à l'annexe 1 à la convocation et donne la parole à M. Roulin.

M. Roulin explique que cette intervention consiste en un nettoyage à l'eau à haute pression de l'extérieur des balcons, des têtes de dalles de ces derniers et des bacs à fleurs extérieurs, puis en une remise en peinture de ces éléments avec des reprises de maçonnerie si nécessaire.

Il est demandé de s'assurer que le type de peinture utilisé soit adapté à l'extérieur (résistant aux intempéries).

**Après discussion, l'assemblée valide à la majorité, 6 votes contre, un budget de CHF 7'425.75 financé par le poste "Entretien et réparations" pour effectuer les travaux proposés.**

### **7. Discussion et décision conc. chgt affectation lot de M. Aldica (cf. annexe 2)**

M. Flament se réfère au courrier qui était annexé à la convocation et en donne lecture, puis invite M. Aldica à prendre la parole.

M. Aldica explique avoir racheté en son nom propre ce lot à la société Simexal SA, dont il ne fait plus partie. Il réitère son souhait de changer l'affectation afin de pouvoir l'utiliser, car la conjoncture économique actuelle n'est selon lui pas optimale pour l'exploitation d'un commerce à St-Cergue.

Un copropriétaire craint que ce changement d'affectation ne soit pas juste pour la copropriété, tant du point de vue de la valeur du lot - un local commercial ne coûte pas le même prix qu'un logement - que de celui de la répartition des charges ; les millièmes ont été calculés notamment en fonction de l'affectation de chaque lot.

**Après discussion, par 4 votes contre et 7 votes par abstention, l'assemblée refuse le changement d'affectation du lot de M. Aldica.**

## **8. Projet M. Chuard - présent. du dossier (cf. annexe 3), votations aux pts suiv.**

M. Flament se réfère aux divers documents joints à la convocation en lien avec ce dossier et invite MM. Chuard et Nola à effectuer leur présentation devant l'assemblée.

M. Nola prend la parole et indique qu'initialement, un projet impliquant un changement d'affectation des lots de M. Chuard avait été présenté à la commune, mais celui-ci n'a finalement pas vu le jour. Il a été décidé de garder une affectation à visée commerciale en proposant la création de plusieurs studios qui viseraient à être occupés par des saisonniers de la restauration qui travailleraient dans les établissements gérés par M. Chuard.

M. Nola rappelle que ce projet impliquerait la privatisation d'une partie de la terrasse commune afin que chaque studio bénéficie d'un accès direct et indépendant sur l'extérieur.

Il indique également que ces espaces seraient autonomes en énergie, puisqu'une pompe à chaleur intérieure serait installée.

M. Nola évoque également que le sujet du stationnement n'est pas un problème car l'affectation commerciale des lots n'implique pas d'obligation de disposer de nouveaux espaces de parcage. De plus, selon la commune, ceux déjà existants sur St-Cergue seraient suffisants, sans oublier l'éventualité de la concrétisation du projet de création d'un parking communal souterrain.

Un copropriétaire fait part de ses craintes quant au stationnement potentiel des occupants des futurs studios sur les places privées situées devant la PPE.

MM. Chuard et Nola sont prêts à s'engager par écrit pour que cela ne se produise pas.

M. Flament intervient dans la discussion et indique que les divers points dans le cadre de ce projet ne peuvent pas être validés du fait que l'unanimité est nécessaire pour le changement de destination des lots. Dans la mesure où cette décision ne peut pas être prise, les points suivants deviennent caducs. Il précise qu'il laisse la possibilité aux concernés de s'exprimer et de répondre aux interrogations des copropriétaires, l'idée étant de s'inspirer de ce qui ressortira des échanges ayant lieu ce jour pour un ajustement du projet.

Une copropriétaire a peur que les terrasses ainsi privatisées des studios deviennent un espace de stockage d'objets divers, voire d'ordures.

Un copropriétaire s'inquiète des garanties dont la PPE pourrait disposer quant à l'occupation de ces studios dans le cas où il n'y aurait plus de saisonniers.

Voyant comment avance la discussion, M. Chuard demande aux copropriétaires ce qu'ils seraient disposés à lui autoriser.

Il lui est suggéré un dépôt de matériel ou encore un fitness.

Concernant ce dernier, certains copropriétaires craignent que cela n'apporte des nuisances sonores dues au fonctionnement des appareils et aux allées et venues de la clientèle.

Les échanges se poursuivent.

**Après discussion, l'administrateur rappelle que les votations des points suivants ne peuvent pas avoir lieu car tous les copropriétaires ne sont pas présents ou représentés à cette Assemblée, ce qui implique que l'unanimité requise au point 9 ne peut pas être atteinte.**

**Il est proposé à M. Chuard de trouver un compromis pour l'utilisation de ses locaux, à la fois pour lui permettre d'en tirer profit tout en respectant les attentes et le bien-être des résidents.**

**M. Flament lui rappelle en outre que si la destination des locaux est conforme au registre foncier, un accord de l'assemblée n'est pas nécessaire.**

M. Nola demande à l'administrateur de faire figurer les coordonnées de son atelier dans le procès-verbal, afin que les copropriétaires puissent adresser leurs éventuelles questions :  
ADE SA - Architecture Design Environnement, Rue des Eaux-Vives 11, 1207 Genève  
Tél : 022 557 48 38  
E-mail : info@adecenter.net

*MM. Chuard et Nola remercient les copropriétaires de leur attention et prennent congé de l'Assemblée à 14h52.*

## **9. Projet M. Chuard - disc. et décision conc. chgt destination des lots (cf. ann. 3)**

*Comme indiqué au point précédent, aucune votation ne peut être faite car tous les copropriétaires ne sont pas présents ou représentés à cette Assemblée, ce qui implique que l'unanimité requise pour ce point ne peut pas être atteinte. Par voie de conséquence, les deux points suivants de l'ordre du jour sont caducs.*

## **10. Projet M. Chuard - disc. et décision conc. util. des part. communes (cf. ann. 3)**

*Compte tenu de ce qui précède (points 8 & 9), ce sujet est caduc.*

## **11. Projet M. Chuard - disc. et déc. conc. trx touchant les part. comm. (cf. ann. 3)**

*Compte tenu de ce qui précède (points 8, 9 & 10), ce sujet est caduc.*

## **12. Propositions individuelles et divers**

### **Règlement d'immeuble**

Il est demandé d'établir un règlement à afficher dans les entrées de la PPE.

### **Brise-vue sur les balcons**

Il est signalé que certains balcons sont agrémentés de brise-vue divers et variés.

M. Flament ira constater ceci sur place avec M. Roulin et **un courrier sera adressé aux copropriétaires fautifs.** Suite à la demande d'une copropriétaire, **l'administrateur rappelle que toute installation de brise-vue doit être soumise au vote de l'assemblée pour validation. Pour ce faire, un projet avec une explication ainsi que des images montrant le modèle souhaité (matière, coloris) doit être transmis à l'administration PPE pour être envoyé avec la convocation et mis à l'ordre du jour.**

### **Remerciements au concierge**

Un copropriétaire adresse ses remerciements à M. Roulin pour le bon travail réalisé dans la copropriété.

### **Travaux sur le sol du garage**

Il est demandé qu'un **avis aux résidents soit établi la prochaine fois que M. Roulin effectue des travaux générant de la poussière dans le garage**, de façon à ce que les propriétaires des véhicules stationnés puissent prendre leurs dispositions.

### **Infiltration d'eau dans le local à ski**

L'administrateur confirme qu'il fera le nécessaire pour y remédier.

### **Excréments canins devant la PPE**

M. Flament prie les propriétaires de chiens de bien vouloir éviter de faire faire les besoins de leur animal sur la pelouse devant la copropriété.

### **Pose d'un panneau par la commune**

M. Flament informe l'assemblée que la commune a adressé une demande de pose d'un mât sur la parcelle de la PPE en vue d'installer une signalétique de direction. Il fait circuler une photo indiquant l'emplacement concerné. L'assemblée n'y voit pas d'inconvénient.

## 13. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2021

Après discussion, le budget détaillé ci-après est approuvé à la majorité, un vote par abstention :

<u>Compte</u>	<u>Libellé</u>	<u>Montant</u>
410000	PRODUIT DES LOYERS	-2'000.00
410500	PRODUITS DES LESSIVES	-2'000.00
410600	PRODUITS DIVERS	-1'000.00
411000	FRAIS BANCAIRES	100.00
412000	INTERETS	-500.00
310000	ENTRETIEN ET REPARATIONS	25'000.00
310020	CONTRATS D'ENTRETIEN	10'500.00
310030	ENTRETIEN EXTERIEURS	1'000.00
312000	CONCIERGERIE	54'000.00
318000	ELECTRICITE	14'000.00
318100	EAU	10'000.00
318500	CHAUFFAGE	30'000.00
321000	ASSURANCES	8'000.00
326000	ADMINISTRATION	19'440.00
328000	FRAIS DIVERS	1'260.00
329000	TAXES COMMUNALES	9'000.00
329900	ATTESTATION IMPOT	1'200.00
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>178'000.00</b>
330000	ATTRIBUTION PROV. PERTE S/DEBITEURS	1'000.00
330500	ATTRIBUTION AU FDS DE RENOVATION	65'000.00
330502	COMPLEMENT D'ATTRIBUTION	4'400.00
	<b>TOTAL</b>	<b>248'400.00</b>

## 14. Détermination de la date de la prochaine Assemblée

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la PPE est fixée le vendredi 3 juin 2022 à 13h30, à la Salle de Spectacles du Centre Communal du Vallon à St-Cergue au lieu du 20 mai 2022 comme annoncé initialement, la salle souhaitée n'étant pas libre à cette date.

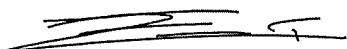
(les convocations seront envoyées sous pli simple, selon décision d'une précédente assemblée générale, en dérogation à l'art. 23 du règlement de la PPE. L'administrateur précise qu'il décline toute responsabilité quant aux conséquences directes ou indirectes d'une non-distribution postale de convocations. En particulier, un copropriétaire ne pourra en aucun cas se prévaloir de la non réception de sa convocation pour contester ou invalider une décision d'assemblée générale à laquelle il n'a pu, de ce fait, participer.)

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée est levée à 15h06.

Sans objection formulée par lettre recommandée dans les 30 jours suivant la réception, le présent procès-verbal sera considéré comme approuvé.

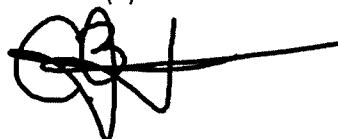
Nyon, le 9 juillet 2021/GF.

Le(a) Président(e)



Guillaume Flament

Le(a) secrétaire



Caroline Bovet