

PPE LA LICORNE - ST-CERGUE (332)

*Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire
du vendredi 3 juin 2022 à 13h30
à la Salle de Spectacles du Centre Communal du Vallon à St-Cergue*

Ordre du jour

Majorités requises

1. Constitution du bureau	Simple
2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021	
3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2021	Simple
4. Renouvellement du mandat de l'administrateur	Simple
5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes	Simple
6. Décision concernant le remplacement de la porte du garage - budget CHF 15'000.-	Simple
7. Propositions individuelles et divers	
8. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2022	Simple
9. Détermination de la date de la prochaine Assemblée	

L'administrateur ouvre l'Assemblée à 13h37 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

L'Assemblée a été convoquée par lettre simple, datée du 3 mai 2022.

M. Flament constate que 34 copropriétaires sur 42 sont présents ou représentés, totalisant ainsi les 851.950/1000.000 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 Ruffieux

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

2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021

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

Les comptes ont été vérifiés le 21 avril 2022 par 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 les tableaux individuels qui concernent ses lots.

Les charges de l'exercice écoulé s'élèvent à CHF 164'385.55 pour un budget voté lors de la précédente AGO de CHF 248'400.-, incluant l'attribution de CHF 65'000.- au fonds de rénovation, une provision pour pertes sur débiteurs (amendes pour copropriétaires absent à l'AGO) de CHF 1'400.-, un complément d'attribution de CHF 7'863.20, soit un résultat positif de CHF 9'751.25.

Le fonds de rénovation se monte à CHF 539'092.24 au 31.12.2021.

Il est demandé où en est le dossier contentieux. L'administrateur explique que les créanciers ayant versé un montant en 2020, la procédure a du être recommencée depuis le début.

Il a été demandé à quoi correspondait le montant "en attente de remboursement" qui se trouve à l'actif du bilan. *Post assemblée* : ce montant correspond à un sinistre survenu il y a plusieurs années dans le dépôt du concierge. Des machines avaient été endommagées et pas toutes remplacées. Ce montrant est en faveur de la PPE et servira à racheter du matériel le cas échéant.

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 2021

A la majorité, 1 vote 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 la majorité, 3 votes contre, 2 votes par abstention 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 Perrins 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. Décision concernant le remplacement de la porte du garage - budget CHF 15'000.-

Ce point a été mis à l'ordre du jour, au vu des pannes répétées sur cette porte et les frais en découlant. A ce jour, la porte fonctionne, mais les soucis arrivent souvent pendant la période hivernale, laissant la porte ouverte pendant plusieurs semaines et refroidissant l'immeuble.

Les copropriétaires ouvrent la discussion et sont d'accord sur le fait que les frais de réparation sont onéreux et qu'il est préférable de procéder au remplacement de la porte.

L'administrateur fera un appel d'offres qui sera soumis à la délégation technique qui choisira l'entreprise adjudicatrice.

A la majorité, 8 votes par abstention, l'assemblée décide de changer la porte du garage pour un budget de CHF 15'000.- comprenant 5% honoraires sur travaux, financé par un prélèvement au fonds de rénovation.

7. Propositions individuelles et divers

Amendes

Un copropriétaire relève que le système d'amende lors de la non-présence d'un copropriétaire durant l'assemblée générale ordinaire est abusive. L'administrateur explique que ce système a été mis en place afin d'obtenir le quorum lors de l'assemblée, ce qui n'était pas le cas dans le passé. L'assemblée est favorable de garder ce système d'amendes.

Gratification du concierge

M. Flament porte à l'attention de l'assemblée que les travaux de nettoyage, de reprise de maçonnerie et mise en peinture des façades de l'immeuble effectués par M. Roulin ne font pas partie de son cahier des charges. Il relève également que ces travaux sont à prix coûtants, faisant faire des économies importantes à la PPE. **Au vu de ce qui précède, l'assemblée décide à l'unanimité d'octroyer une gratification de CHF 3'000.- à M. Roulin pour le travail effectué.**

Changement du système de chauffage

Il demandé s'il est envisageable de changer le système de chauffage qui est actuellement électrique. L'administrateur explique que cette demande doit être acceptée à l'unanimité et qu'une étude énergétique doit être effectuée. Cependant, afin de faire des économies sur les coûts d'électricité des communs de la PPE, l'assemblée demande de faire une étude sur la pose de panneaux photovoltaïques. **L'administrateur présentera une offre lors de la prochaine assemblée générale ordinaire 2023.**

8. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2022

Le poste "Electricité" est augmenté de CHF 2'000.- en raison de l'augmentation du prix du Kwh et le poste "Eau" est adapté en fonction des consommations des deux dernières années et est augmenté de CHF 2'000.-

Après discussion, le budget détaillé ci-après est approuvé à l'unanimité

<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	150.00
412000	INTERETS	-350.00
420000	PRELEVEMENT AU FDS DE RENOVATION	-15'000.00
310000	ENTRETIEN ET REPARATIONS	23'000.00
310020	CONTRATS D'ENTRETIEN	10'500.00
310030	ENTRETIEN EXTERIEURS	1'000.00
310050	TRAVAUX DE RENOVATION	15'000.00
312000	CONCIERGERIE	54'000.00
318000	ELECTRICITE	16'000.00
318100	EAU	12'000.00
318500	CHAUFFAGE	32'000.00
321000	ASSURANCES	8'000.00
326000	ADMINISTRATION	19'440.00
328000	FRAIS DIVERS	1'060.00
329000	TAXES COMMUNALES	9'000.00
329900	ATTESTATION IMPOT	1'200.00
	SOUS-TOTAL	182'000.00
330000	ATTRIBUTION PROV. PERTE S/DEBITEURS	1'000.00
330500	ATTRIBUTION AU FDS DE RENOVATION	65'000.00
330502	COMPLEMENT D'ATTRIBUTION	4'200.00
	TOTAL	252'200.00

9. Détermination de la date de la prochaine Assemblée

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la PPE est fixée le vendredi 2 juin 2023 à 13h30, à la Salle de Spectacles du Centre Communal du Vallon à St-Cergue.

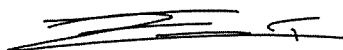
(les convocations seront envoyées sous pli simple, selon décision d'une précédente assemblée générale, en dérogation à l'art. 23 du règlement de la PPE. L'administrateur précise qu'il décline toute responsabilité quant aux conséquences directes ou indirectes d'une non-distribution postale de convocations. 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 14h23.

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

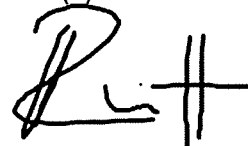
Nyon, le 14 juin 2022/GF.

Le(a) Président(e)



Guillaume Flament

Le(a) secrétaire



Patricia Ruffieux