

PPE LA LICORNE - ST-CERGUE (332)

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du vendredi 3 juillet 2020 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 01.01.2019 au 31.12.2019 | |
| 3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2019 | Simple |
| 4. Renouvellement du mandat de l'administrateur | Simple |
| 5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes | Simple |
| 6. Discussion et décision conc. arrêt chauffage dans parties communes | Simple |
| 7. Disc. et décision conc. prise en charge frais pour concierge (cf. ann. 2) | Simple |
| 8. Propositions individuelles et divers | |
| 9. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2020 | Simple |
| 10. Détermination de la date de la prochaine Assemblée | |

L'administrateur ouvre l'Assemblée à 13h39 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

L'Assemblée a été convoquée par lettre simple, datée du 2 juin 2020.

M. Flament constate que 34 copropriétaires sur 42 sont présents ou représentés, totalisant ainsi les 788.000/1000.000 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 01.01.2019 au 31.12.2019

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

Les comptes ont été vérifiés le 1 mai 2020 par M. Michaud et M. Perrin.

Chaque copropriétaire a reçu, avant 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 249'000.-, 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 1'600.-, une attribution au fonds de rénovation de CHF 65'000.-, un complément

d'attribution de CHF 8'201.80 et une différence entre le budget et les charges de CHF 17'589.70, montant également placé sur le fonds de rénovation. L'exercice est donc bénéficiaire.

Le fonds de rénovation comporte CHF 370'266.74 au 31.12.2019.

A la demande d'un copropriétaire, l'administrateur confirme que la procédure concernant feu Edna Da Silva n'est pas terminée, actuellement une procédure de séquestre est en cours en Inde .

Il est demandé le montant total de la dette.

Note post assemblée : le montant débiteur apparaît dans le décompte PPE et s'élève à CHF 65'386.55.

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 2019

A l'unanimité, 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. arrêt chauffage dans parties communes

M. Flament indique que depuis quelques années, M. Roulin a testé l'arrêt du chauffage anti-gel dans les parties communes d'une autre PPE et il a été constaté une baisse des frais de consommation y relatifs.

L'idée serait d'arrêter le chauffage tant que les conditions météo sont clémentes et de laisser le soin à M. Roulin de le réenclencher dans le cas où les températures devenaient négatives.

Les copropriétaires échangent.

Arrivée à 13h57 de M. Alexander, qui signe la liste de présence.

Après discussion, l'assemblée refuse à la majorité, 13 votes pour et 7 votes par abstention, l'arrêt du chauffage dans les parties communes.

7. Disc. et décision conc. prise en charge frais pour concierge (cf. ann. 2)

M. Flament se réfère à l'annexe n°2 en lien avec M. Roulin.

Concernant les lunettes cassées, il précise qu'une déclaration a été faite auprès de l'assurance de la PPE.

Toutefois, les frais ne sont pas pris en charge car il s'agit d'un dommage matériel (et non corporel) qui n'est pas

couvert.

L'administrateur indique que la quote-part de la PPE s'élèverait à environ CHF 650.-.

Quant au permis de nacelle, l'administrateur évoque que cela permettrait à M. Roulin d'effectuer divers travaux - par exemple sur les façades - sans faire appel à une société, ce qui représente une économie considérable. La part à charge de la PPE La Licorne se monterait à environ CHF 500.-.

Les copropriétaires échangent.

Après discussion, l'assemblée valide à la majorité, un vote contre et un vote par abstention, la prise en charge des frais pour les lunettes cassées de M. Roulin et sa formation en vue de l'obtention du permis nacelle pour un montant total de CHF 1'150.-.

8. Propositions individuelles et divers

Projet lots M. Chuard

M. Flament invite M. Piguet, architecte qui représente M. Chuard, à expliquer en quelques mots en quoi consiste le projet en cours depuis un certain temps dans les lots desquels il est propriétaire, en gardant à l'esprit qu'il s'agit d'un sujet d'information.

M. Piguet indique que le projet porte sur la création de 5 studios meublés, type "Appart'Hôtel". Il distribue aux participants à la présente séance un dossier contenant des plans des lots de M. Chuard avec les modifications projetées et des photos de l'état actuel des locaux.

Il évoque notamment qu'un nouveau type de chauffage, probablement une pompe à chaleur, serait installé.

Il indique encore qu'il est prévu d'affecter une partie de la terrasse commune aux futurs studios afin que ceux-ci bénéficient d'un petit extérieur. La majeure partie de l'assemblée n'est pas favorable à cette proposition.

Les copropriétaires posent quelques questions à M. Piguet auxquelles il ne peut répondre, notamment s'il s'agit du dernier projet de M. Chuard ou si la création de ces 5 studios impliquerait une modification des millièmes de la PPE. Quant à la question de savoir si la présence de ces studios causera plus de mouvement que de la location traditionnelle, M. Piguet répond par la positive.

Après quelques échanges, il en ressort que globalement, les copropriétaires trouvent que ce projet est flou.

Ils relèvent qu'il aurait été appréciable que M. Chuard prenne part à l'Assemblée afin qu'il puisse répondre précisément à leurs interrogations et à leurs craintes et entendre leurs remarques. M. Piguet confirme avoir pris note de ces éléments et les transmettra à M. Chuard.

Pour conclure cette présentation, M. Flament rappelle que ce projet devra être mis à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale pour permettre aux copropriétaires de se prononcer valablement.

Il indique à M. Piguet qu'il conviendra de transmettre à l'administration PPE un dossier papier complet contenant un descriptif précis des travaux projetés, des plans, des photos, etc. afin qu'il puisse être adressé à chaque copropriétaire avec la convocation à cette séance, sachant que le délai légal d'envoi est de 30 jours.

Dans le cas de la tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire, compte tenu de la nature privative du sujet à discuter et de la charge de travail supplémentaire que cela implique pour l'administration, des frais d'organisation seraient facturés à M. Chuard. L'administrateur laisse le soin à ce dernier ou à l'un de ses représentants de revenir vers lui en temps opportun afin de planifier cette Assemblée et de discuter des modalités y relatives.

Changement d'affectation, lot Simexal SA

M. Flament donne lecture d'un courrier reçu peu avant l'AGO émanant de M. Aldica, directeur de la société Simexal SA, qui fait état de son souhait de changer l'affectation de son local commercial en appartement et donne la parole à M. Aldica.

Ce dernier indique qu'en raison de la vacuité des locaux voisins au sien (ceux de M. Chuard), l'investissement fait par sa société est à perte. Il souhaiterait pouvoir transformer son local commercial en appartement afin de loger les membres de sa famille lorsqu'ils viennent en visite.

L'administrateur indique qu'un changement d'affectation de lot doit faire l'objet d'une votation en Assemblée Générale et doit être actée auprès d'un notaire, à charge du requérant. Il propose à M. Aldica de mettre ce point à l'ordre du jour de l'éventuelle Assemblée Générale Extraordinaire qui traitera également du projet de M. Chuard, auquel cas il invite M. Aldica à reprendre contact avec l'administration PPE au cours des prochaines semaines.

Remplacement du sèche-linge Miele

M. Flament indique que le séchoir Miele est hors-service. Compte tenu de son âge, il doit être remplacé.

Schulthess Maschinen SA a été sollicitée pour la fourniture d'un nouvel appareil ; l'offre reçue,

d'un montant de CHF 4'686.85, sera validée et financée par le poste "Entretien et réparations", ce à quoi l'assemblée ne voit aucun inconvénient.

9. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2020

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	-2'500.00
410500	PRODUITS DES LESSIVES	-3'500.00
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	15'000.00
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
	SOUS-TOTAL	178'000.00
330500	ATTRIBUTION AU FDS DE RENOVATION	65'000.00
330502	COMPLEMENT D'ATTRIBUTION	6'400.00
	TOTAL	249'400.00

10. Détermination de la date de la prochaine Assemblée

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la PPE est fixée **le vendredi 28 mai 2021 à 13h30, à la Salle de Spectacles du Centre Communal du Vallon à St-Cergue.**

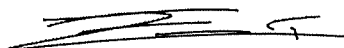
(les convocations seront envoyées sous pli simple, selon décision d'une précédente assemblée générale, en dérogation à l'art. 23 du règlement de la PPE. L'administrateur précise qu'il décline toute responsabilité quant aux conséquences directes ou indirectes d'une non-distribution postale de convocations. 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 14h39.

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

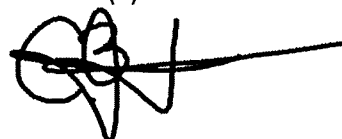
Nyon, le 16 juillet 2020/GF.

Le(a) Président(e)



Guillaume Flament

Le(a) secrétaire



Caroline Bovet