

PPE LA LICORNE - ST-CERGUE (332)

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du vendredi 2 juin 2023 à 13h30 à la Salle de Spectacles du Centre Communal du Vallon à St-Cergue

<u>Ordre du jour</u>	<u>Majorités requises</u>
1. Constitution du bureau	Simple
2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022	
3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2022	Simple
4. Renouvellement du mandat de l'administrateur	Simple
5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes	Simple
6. Déc. conc. l'installation d'un transpondeurs badge pour la porte du garage (cf. ann.2)	Double
7. Décision concernant le nettoyage/traitement des moquettes (cf. annexe 3)	Simple
8. Décision concernant l'abattage de 5 arbres (cf. annexe 4)	Simple
9. Information concernant le chauffage de la PPE (cf. annexe 5)	
10. Propositions individuelles et divers	
11. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2023	Simple
12. Détermination de la date de la prochaine Assemblée	

L'administrateur ouvre l'Assemblée à 13h38 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

L'Assemblée a été convoquée par lettre simple, datée du 2 mai 2023.

M. Flament constate que 35 copropriétaires sur 42 sont présents ou représentés, totalisant ainsi les 721.200/1000.000 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 Blachon

2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022

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

Les comptes ont été vérifiés le 25 mai 2023, par M. Guy Michaud et M. Patrick Perrin.

Chaque copropriétaire a reçu 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 172'823.10 pour un budget voté lors de la précédente AGO de CHF 252'200.-, 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 1'600.-, un complément d'attribution de CHF 6'740.85, soit un résultat positif de CHF 6'036.05.

Le fonds de rénovation se monte à CHF 616'869.14 au 31.12.2022.

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 2022

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 la majorité, 1 vote par abstention, dans sa fonction d'administrateur. L'administrateur remercie l'assemblée de la confiance ainsi témoignée.

5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes

Délégués de copropriété :

M. Yves Chardon et M. Patrick Perrins sont réélus à l'unanimité.

M. Christian Couleru absent de l'assemblée générale est remplacé par M. Robert O'Riordan qui est élu à l'unanimité.

Vérificateurs des comptes :

M. Patrick Perrin est réélu à l'unanimité.

M. Guy Michaud absent lors de l'assemblée générale est remplacé par M. Robert O'Riordan qui est élu à l'unanimité.

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

6. Déc. conc. l'installation d'un transpondeurs badge pour la porte du garage (cf. ann.2)

M. Roulin, concierge de la PPE, rappelle aux copropriétaires que le cylindre du portelet permettant l'ouverture de la porte du garage de la PPE se casse régulièrement. De nombreuses réparations ont déjà été effectuées.

M. Flament présente l'offre de la société Addormatique d'un montant de CHF 2'328.50 HT permettant d'installer un transpondeur à badges.

L'avantage de ce système est l'absence de manipulation par les copropriétaires.

Une discussion s'ouvre entre les copropriétaires.

L'assemblée valide à la double majorité, 32 votes pour représentant 669.43 millièmes, 3 votes par abstention représentant 51.77 millièmes, l'offre de la société Addormatique d'un montant de CHF 2'328.50 HT concernant l'installation d'un transpondeur à badges pour la porte du garage. Cette dépense est incluse dans le budget prévisionnel. Les copropriétaires qui souhaiteraient un badge supplémentaire passeront commande auprès de la régie. La facturation sera faite en direct. Les 40 badges seront distribués aux copropriétaires possédant une place de parc.

7. Décision concernant le nettoyage/traitement des moquettes (cf. annexe 3)

M. Roulin explique aux copropriétaires que malgré de nombreux nettoyages des moquettes, les salissures restent présentes. Un nettoyage en profondeur est nécessaire afin de redonner de l'éclat à ces dernières.

M. Flament présente à l'assemblée l'offre de la société Procure Systems d'un montant de CHF 5'294.55 TTC qui permet un nettoyage à haute pression avec désinfectant.

L'administrateur informe les copropriétaires que la machine utilisée a été spécialement développée par cette société et a montré une grande efficacité lors d'une intervention sur les moquettes de la PPE voisine.

Un copropriétaire demande s'il est possible d'effectuer le nettoyage sans le traitement de protection. L'administrateur explique que cela n'est pas possible car la machine effectue le nettoyage et le traitement en un seul passage avec cette dernière.

Les copropriétaires discutent entre eux.

L'assemblée décide à la majorité, 1 vote contre, 3 votes par abstention, d'effectuer le nettoyage et le traitement des moquettes de la PPE et de valider l'offre de la société Procure Systems de CHF 5'294.55 TTC. Le montant de la facture sera prélevé au fonds de rénovation.

8. Décision concernant l'abattage de 5 arbres (cf. annexe 4)

M. Flament informe les copropriétaires que les 5 arbres présents aux abords de la PPE sont en mauvais état. En effet, M. Scheidegger accompagné du responsable des forêts de la commune de St-Cergue ont constaté leur état suite à une visite sur place.

Il a été décrété que ces arbres nuisent à la conservation de biens de valeurs notables. L'autorisation a ensuite été donnée par la commune de St-Cergue d'abattre ces derniers.

L'administrateur présente l'offre de la société Scheidegger Forêt et Jardins d'un montant de CHF 1'741.50 TTC.

M. Flament rajoute que les arbres seront coupés à la souche.

M. Roulin informe l'assemblée qu'il est possible de récupérer le bois de ces arbres le jour même de la coupe.

Une discussion s'ouvre entre les copropriétaires.

L'assemblée valide à la majorité, 5 votes par abstention, 1 vote contre, l'offre de la société Scheidegger Forêt et Jardins afin d'effectuer l'abattage des 5 arbres pour un montant de CHF 1'741.50 TTC. Les copropriétaires intéressés par le bois devront prendre contact directement avec M. Roulin. Le montant de la facture sera inscrit au poste "entretien extérieurs".

9. Information concernant le chauffage de la PPE (cf. annexe 5)

M. Flament explique que ce point a pour but d'informer les propriétaires sur la nouvelle réglementation du chauffage électrique dans les bâtiments qui sera interdit dès 2030.

En effet, la PPE devra engager des travaux importants afin d'installer des équipements communs nécessaires à la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage. Outre l'emplacement d'une chaufferie dans un espace disponible de la PPE, tout le réseau hydraulique devra être installé dans les logements. Les solutions qui pourraient être engagées seraient une pompe à chaleur ou un chauffage au pellet.

L'administrateur indique avoir fait une demande à la commune sur la possibilité de se raccorder au chauffage à distance. M. Flament est dans l'attente d'une réponse.

Cependant, il est nécessaire d'attendre l'évolution de cette réglementation et les régimes d'exception.

Toutefois, au vu de l'isolation du bâtiment la solution de la pompe à chaleur n'est pas envisageable. En effet, cette dernière fonctionne à basse température.

M. Flament souligne que le fond de rénovation ne permettrait pas d'absorber une telle dépense. Les copropriétaires s'accordent sur le fait de continuer de capitaliser sur le fonds de rénovation et d'attendre les nouvelles directives du canton concernant la loi sur les énergies.

M. Flament informe les copropriétaires de la mise en place par le canton d'un programme nommé "Chauffez renouvelable" permettant d'obtenir un rapport sur la situation de l'immeuble et des préconisations concernant le remplacement de la chaudière.
Ce programme est totalement subventionné.

Une discussion s'ouvre entre les copropriétaires qui trouvent intéressant de profiter du programme du canton.

**L'assemblée décide à l'unanimité de réaliser l'étude du programme "Chauffez renouvelable" du canton qui permettra d'obtenir une ligne directive au sujet du chauffage de la PPE.
Le résultat de cette étude sera transmis par courrier aux copropriétaires.**

Départ de M. De Miranda Leones : 14h50

10. Propositions individuelles et divers

Résine garage:

M. Chardon informe que la résine du garage se dégrade. M. Flament explique que des retouches ont été réalisées ponctuellement.

Interdiction grillades:

M. Chardon explique que le copropriétaire présent dans le bâtiment en face de la PPE réalise des grillades régulièrement. L'administrateur explique que le règlement de la copropriété voisine doit autoriser cette pratique. M. Flament rappelle alors que le RAU de la PPE interdit d'effectuer des grillades sur les balcons.

11. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2023

Les copropriétaires décident de continuer d'alimenter ainsi le fonds de rénovation en vue des futurs travaux d'amélioration et d'assainissement du bâtiment.
Après discussion, le budget détaillé ci-dessous est approuvé à la majorité, 3 votes par abstention. Les acomptes de charges fixés en fonction du budget en Assemblée Générale s'appliquent aussi longtemps qu'un nouveau budget n'a pas été voté.

Départ de Mme Lipniacka : 15h00

<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	-200.00
310000	ENTRETIEN ET REPARATIONS	23'000.00
310020	CONTRATS D'ENTRETIEN	11'000.00
310030	ENTRETIEN EXTERIEURS	1'000.00
312000	CONCIERGERIE	55'000.00
318000	ELECTRICITE	16'000.00
318100	EAU	12'000.00
318500	CHAUFFAGE	33'000.00
321000	ASSURANCES	9'000.00
326000	ADMINISTRATION	21'540.00
328000	FRAIS DIVERS	1'010.00
329000	TAXES COMMUNALES	9'000.00
329900	ATTESTATION IMPOT	1'200.00
	SOUS-TOTAL	187'700.00
330000	ATTRIBUTION PROV. PERTE S/DEBITEURS	1'600.00
330500	ATTRIBUTION AU FDS DE RENOVATION	65'000.00
330502	COMPLEMENT D'ATTRIBUTION	4'200.00
	TOTAL	258'500.00

12. Détermination de la date de la prochaine Assemblée

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la PPE est fixée **le vendredi 31 mai 2024 à 13h30, à la Salle de Spectacles du Centre Communal du Vallon à St-Cergue.**

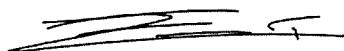
(les convocations seront envoyées sous pli simple, selon décision d'une précédente assemblée générale, en dérogation à l'art. 23 du règlement de la PPE. L'administrateur précise qu'il décline toute responsabilité quant aux conséquences directes ou indirectes d'une non-distribution postale de convocations. 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 15h05.

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

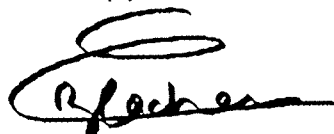
Nyon, le 13 juin 2023/GF.

Le(a) Président(e)



Guillaume Flament

Le(a) secrétaire



Clémence Blachon

Fiche d'information « Informations générales destinées aux communautés de propriétaires par étage »

Cette fiche d'information explique comment le programme « chauffez renouvelable » est mis en œuvre dans les communautés de propriétaires par étage.

Conseil incitatif « chauffez renouvelable »

Dans le cadre du conseil incitatif « chauffez renouvelable », des prestataires de conseil incitatif formés analysent sur place l'état de votre installation de chauffage. Ils vous font des propositions concrètes pour passer aux énergies renouvelables. Ces propositions couvrent les pompes à chaleur, les chauffages au bois, les installations solaires thermiques et le raccordement à un réseau de chaleur à distance approvisionné principalement en énergies renouvelables. Les coûts globaux des différents systèmes sont comparés sur toute la durée de vie de l'installation.

Le conseil englobe les points suivants (estimation sur une base horaire):

- Contact avec le client, consultation des documents, préparation de la visite: 3 h
- Prise d'informations sur l'objet, y c. trajet aller-retour: 3 h
- Étude de variantes, rapport de conseil: 3 h
- Entretien de conseil, y c. préparation: 2 h
- Réponse aux demandes: 1 h
- Coûts: CHF 0

Le conseil incitatif « chauffez renouvelable » est subventionné par la Confédération et, depuis le 1er avril 2022, il est gratuit pour le/la propriétaire d'un bien immobilier dans toute la Suisse.

Remarque importante: Les informations sur les conditions requises pour bénéficier d'un conseil incitatif gratuit dans le cadre du programme national de soutien sont disponibles sur: <https://chauffezrenouvelable.ch/conseil-incitatif/>

« chauffez renouvelable » pour les communautés de propriétaires par étage

Les propriétaires doivent trouver ensemble une solution faisant le consensus en fonction des dispositions de leur règlement. Ce processus est particulièrement exigeant, car il dépend de nombreux facteurs, tels que les règlements existants, les différents intérêts des propriétaires, le type d'administration, etc.

Pour pouvoir accompagner les propriétaires de manière optimale, SuisseEnergie forme les prestataires de conseil incitatif non seulement sur le plan technique, mais aborde aussi les exigences particulières des communautés de propriétaires par étage. Les conseillers et conseillères sont ainsi formés à soutenir les personnes concernées de manière globale dans leur prise de décision. Idéalement, le conseil a lieu à partir de la dixième année d'exploitation du système de production de chaleur existant ou au moins deux ans avant le remplacement planifié. Cela permet d'élaborer une solution optimale acceptée par toutes les parties.

Déroulement recommandé, du conseil incitatif à la mise en œuvre du nouveau système de production de chaleur:

- Examen de la situation sur site par un prestataire de conseil incitatif en compagnie de l'administrateur ou du représentant des propriétaires *(fait partie du conseil incitatif)*
- Élaboration et passage en revue du rapport de conseil élaboré par le prestataire de conseil incitatif avec l'administrateur / le représentant des propriétaires *(fait partie du conseil incitatif)*
- Passation éventuelle de commande à une entreprise de planification pour l'élaboration d'une comparaison de variantes détaillée

chauffezrenouvelable

- Clarification et garantie du financement (*cf. fiche d'information « Financement pour les communautés de propriétaires par étage »*)
- Sélection du système de production de chaleur avec décision de principe d'achat
- Demande d'offres pour la planification (si la complexité du projet l'exige) et la pose de l'installation souhaitée, attribution des travaux
- Obtention des autorisations nécessaires auprès des autorités et des voisins
- Demande de subventions (avant le début des travaux), information des autorités
- Attribution de l'ordre après confirmation des subventions et du financement
- Installation, réception et mise en service du nouveau système
- Demande de versement des subventions

Coûts d'une installation de chauffage

Les coûts d'acquisition, mais aussi d'exploitation, varient selon la solution choisie. Lors de la prise de décision, il est donc primordial d'intégrer les coûts d'énergie et d'exploitation, en plus des coûts d'acquisition.

« chauffez renouvelable » compare les systèmes en se basant sur les coûts annuels. Ces derniers comprennent aussi bien les coûts d'intérêts et d'amortissement de l'investissement, les coûts énergétiques pour son exploitation que tous les frais de maintenance et d'entretien.

Voir également la fiche d'information « Calculs techniques et financiers »

Financement du remplacement d'un système de production de chaleur

Voir la fiche d'information « Financement pour les communautés de propriétaires par étage »

Informations complémentaires

Informations:	www.chauffezrenouvelable.ch [site Internet du programme]
	www.cecb.ch [Certificat énergétique cantonal des bâtiments, répertoire d'experts]
Propriété par étage:	www.svit.ch/de/stwe [Chambre professionnelle de la propriété par étage SVIT]
	www.stockwerk.ch [Association des propriétaires par étage]
Conseil incitatif:	www.chauffezrenouvelable.ch/conseilincitatif
Subventionnement:	www.leprogrammebatiments.ch [programmes d'encouragement des cantons]
	www.energiefranken.ch [aperçu de différents programmes]
Énergie solaire:	www.suisseenergie.ch/mon-installation-solaire