

Aux copropriétaires de la PPE  
Les Frênes  
Avenue Rollier 12  
1054 Leysin

Affaire traitée par : Fabrice Nicolier  
Téléphone 021 907 40 05  
[fabriche.nicolier@savaryimmobilier.ch](mailto:fabriche.nicolier@savaryimmobilier.ch)

Oron, le 11 avril 2025 / ep

**PPE LES FRENES – Avenue Rollier 12 – 1854 Leysin**  
Assemblée générale ordinaire

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous remettre, en annexe, le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 29 mars dernier accompagné des annexes y relatives.

Tout en vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos lignes, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos salutations les meilleures.

Roland Savary Immobilier SA  
Fabrice Nicolier

Annexes : ment.

## PROCES-VERBAL

de l'assemblée générale ordinaire de la propriété par étages

**« LES FRÈNES »**  
**Avenue Rollier 12 – 1854 Leysin**

**tenue le samedi 29 mars 2025 à 9h00**

A l'Alpine Classic Hôtel  
La Cité – 1854 Leysin

\*\*\*\*\*

### **ORDRE DU JOUR**

1. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.
2. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 22 novembre 2024.
3. Dossier de M. Bakhtari – point de situation par Me Berger (information orale).
4. Demande de M. Bakhtari de fractionner le lot 11 afin de faciliter sa vente (discussion et décision).
5. Dossier Mme Gaillard – point de situation par l'administrateur (information orale).
6. Rapport de gestion de l'administrateur (information).
7. Rapport des vérificatrices aux comptes et approbation des comptes de l'exercice 2024.
8. Décharge à votre ancien administrateur (Domicim SA) pour sa gestion 2023 et 2024.
9. Décharge à votre nouvel administrateur, Roland Savary Immobilier SA pour la gestion 2024 (période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2024) et renouvellement de son mandat pour l'exercice 2025.
10. Lot 60 – piscine.
  - Synthèse des réponses du sondage envoyé.
  - Rapport succinct de Nicollier Group SA (discussion et décision).

- Proposition d'honoraires de Cleansol SA (analyse de l'application de l'OPBD) – discussion et décision.
  - Offre de Stéphane Piguet SA pour l'installation de compteurs (discussion et décision).
- 11.** Etablissement d'un CECB+ ou établissement d'une étude thermique de l'enveloppe du bâtiment et d'une étude de variantes pour la production de chaleur (transition énergétique).
- Discussion et décision.
- 12.** Mise en place d'un pré-équipement permettant la recharge de voitures électriques dans le parking (système dynamique) – présentation d'autres variantes par l'administrateur.
- Synthèse des réponses du sondage envoyé.
  - Présentation des offres reçues des autres prestataires.
  - Discussion et décision.
- 13.** Présentation par l'administrateur d'un plan quinquennal de travaux (discussion et correction éventuelle du plan selon discussion en plenum).
- 14.** Présentation et validation du budget 2025.
- Remplacement des interphones (votation d'une enveloppe budgétaire).
  - Travaux en toiture (selon devis Ch. Bride) – 1ère phase – votation d'une enveloppe budgétaire
  - Balustrades et parties boisées de la façade Sud (réparations nécessaires – votation d'une enveloppe budgétaire).
  - Lot 60 (piscine)
    - a) Analyse via un bureau spécialisé
    - b) Installation de compteurs d'énergie.
    - c) Achat et installation d'une couverture thermique pour le bassin piscine.
- 15.** Nomination des membres de la délégation technique pour l'exercice 2025 (démission et élection).
- 16.** Nomination des réviseurs aux comptes pour l'exercice 2025 (démission et élection).
- 17.** Divers et propositions individuelles.

## **EN FONCTION POUR L'EXERCICE 2025**

**Vérificateurs des comptes :** **Mme Laure Salvi**  
**M. Jean Ariste Rufi**

**Comité technique :** **Mme Elisabeth Berry**  
**M. Angelo Pellegrini**  
**M. Bernard Stadelman**  
**Mme Laure Salvi**  
**Mme Elisabeth Garcia**

L'administrateur, par Roland Savary Immobilier SA, représenté par M. Fabrice Nicolier, ouvre la séance à 9h15 et souhaite une cordiale bienvenue aux copropriétaires en les remerciant de leur participation à la présente assemblée, qui traitera de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024. Il est accompagné de Mme Aline Bifrare qui assurera, avec l'accord de l'assemblée, la rédaction du procès-verbal de cette séance.

M. Nicolier salue la présence de Me Berger, venue présenter un point particulier de l'ordre du jour.

M. Nicolier constate que la présente assemblée a été convoquée par courrier prioritaire en date du 28 février 2025. La convocation a été complétée par un courrier daté du 25 mars 2025, comprenant divers documents utiles. Le mode de convocation, ainsi que l'ordre du jour proposé en 17 points, ne suscitent ni remarque ni modification de la part des copropriétaires.

Après vérification de la liste des présences, l'administrateur constate que **42 copropriétaires sur 49, totalisant 853 millièmes**, sont présents ou représentés. Le quorum (soit la moitié des copropriétaires et la moitié des millièmes) exigé étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer et prendre toutes décisions utiles.

De même, la liste des présences du lot « Parking » atteste que **40 copropriétaires, représentant 52 parts sur 60** sont présents ou représentés.

Les procurations suivantes ont été octroyées pour cette séance :

- M. et Mme Aubert sont représentés par l'administrateur
- Mme Berry est représentée par l'administrateur
- M. et Mme Berter sont représentés par l'administrateur
- Mme Bichsel est représentée par l'administrateur
- M. Chassis a donné procuration à l'administrateur, mais assiste tout de même à l'assemblée.
- Mme Darracq Durou est représentée par l'administrateur
- Mme Davis est représentée par M. Negri
- M. et Mme Desmeules sont représentés par l'administrateur
- M. et Mme Josip et Darinka Dolenac sont représentés par leur fils, M. Dejan Dolenac
- M. Echenard est représenté par l'administrateur
- Mme Friedrich est représentée par l'administrateur
- Mme Gaillard est représentée par Mme Gharbi
- Le Garage Les Frênes est représenté par l'administrateur
- M. et Mme Hornisberger sont représentés par l'administrateur
- Mme Moreno Capt est représentée par M. Capt
- Mme Pachova est représentée par M. Stolitza
- M. Quivogne est représenté par l'administrateur
- Mme Salvi est représentée par Mme Garcia
- Mme Schurink est représentée par son avocat, Me Pope Krähenbühl
- M. Tiret et Mme Spigoni sont représentés par Mme Pascale Tiret
- Mme Udriot est représentée par l'administrateur

Pour le garage, les procurations supplémentaires suivantes ont été octroyées :

- Mme Alpstaeg est représentée par l'administrateur
- M. et Mme Correvon sont représentés par l'administrateur
- M. Pernet est représenté par l'administrateur

## **1. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE.**

L'assemblée confie, à l'unanimité, la présidence de l'assemblée à M. Fabrice Nicolier et la rédaction du procès-verbal à Mme Aline Bifrate.

## **2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 22 NOVEMBRE 2024.**

Chaque copropriétaire a reçu, en temps opportun, le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 22 novembre 2024. Ce document ne fait l'objet d'aucune remarque particulière de la part des participants et son contenu rédactionnel est approuvé par l'ensemble des copropriétaires présents et représentés, tenant compte d'une abstention.

Ce document est dès lors versé aux archives de la PPE.

## **3. DOSSIER DE M. BAKHTARI – POINT DE SITUATION PAR ME BERGER (INFORMATION ORALE).**

M. Nicolier cède la parole à Me Berger, avocate mandatée par la PPE pour défendre ses intérêts dans le cadre de l'affaire qui l'oppose à M. Bakhtari.

Me Berger fait état des procédures en cours à l'encontre de M. Bakhtari et donne toutes les informations utiles aux copropriétaires sur la suite des démarches envisagées. Certains copropriétaires posent des questions et Me Berger y répond.

**Après discussion, l'assemblée exhorte l'administrateur ainsi que Me Berger à poursuivre toute démarche nécessaire qui permettrait d'avancer dans cette affaire.**

## **4. DEMANDE DE M. BAKHTARI DE FRACTIONNER LE LOT 11 AFIN DE FACILITER SA VENTE (DISCUSSION ET DECISION).**

L'administrateur a été approché par le courtier de M. Bakhtari qui lui demande de pouvoir fractionner son lot en deux lots afin d'en faciliter sa vente. Il précise qu'une décision sur cette demande requiert l'unanimité des personnes directement concernés. En l'état, la requête n'aurait un impact que pour M. Bakhtari mais cette requête requiert aussi la majorité simple de la part de l'assemblée.

M. Nicolier ne cache pas sa surprise face à une telle démarche de la part de M. Bakhtari. Il estime qu'au vu des montants dus par M. Bakhtari à la PPE, il serait correct qu'il rembourse une part de sa créance avant de formuler une telle demande.

En outre, aucune décision ne pourrait être prise ce jour sur la base de la simple demande formulée via un simple courriel adressé par un courtier. En effet, un dossier complet (projet d'acte notarié) devrait être présenté à l'assemblée pour qu'elle puisse se déterminer.

**La communauté des copropriétaires refuse à une forte majorité d'entrer en matière sur la demande de M. Bakhtari de fractionner le lot no11. Il est à noter que 3 copropriétaires seraient toutefois disposés à entrer en matière sur ce fractionnement, sous réserve qu'un acte notarié soit présenté dans le cadre d'une prochaine assemblée. L'administrateur prend également note de l'abstention de Mme Schurink.**

**5. DOSSIER MME GAILLARD – POINT DE SITUATION PAR L'ADMINISTRATEUR (INFORMATION ORALE).**

Pour rappel, deux actions de poursuites par voie de saisie ont été ouvertes par l'ancien administrateur Domicim SA, pour les arriérés de charge 2021-2022 de Mme Gaillard.

Une autre démarche a été entreprise pour inscrire une hypothèque légale pour le solde 2023 et également pour le solde 2024 par Roland Savary Immobilier SA et l'agent d'affaires Youri Diserens.

L'Office des poursuites a publié, le 7 mars 2025, un avis dans la feuille d'avis officiel (FAO) pour informer de la mise en vente aux enchères du lot de Mme Gaillard, qui se déroulera le 23 juin 2025 à 10h00 à Aigle.

La liste des créances (l'état des charges) n'a pas encore été établie par l'Office des poursuites. Il est à noter que les charges dues à la PPE ne sont pas prioritaires et passeront après le fisc et après le créancier gagiste qui a financé l'appartement.

**6. RAPPORT DE GESTION DE L'ADMINISTRATEUR (INFORMATION).**

Une copie du rapport de gestion de l'administrateur a été transmise à chaque copropriétaire, conjointement à l'envoi de la convocation. Ce document ne suscite aucune remarque particulière de la part des membres de l'assemblée qui en ont pris acte.

**7. RAPPORT DES VÉRIFICATRICES AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024.**

Les comptes de l'exercice du **1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024** ont été vérifiés par **Mmes Laure Salvi et Elisabeth Garcia**, en date du 28 février 2025. Un rapport établi à cet effet atteste de la bonne conformité des comptes présentés et en recommande l'acceptation par les membres de l'assemblée. Mme Garcia donne lecture de ce document, dont une copie a d'ores et déjà été adressée aux copropriétaires. En conclusion, les vérificatrices constatent qu'au 31 décembre 2025, la copropriété ne dispose pas de suffisamment d'argent pour réaliser l'attribution au fonds de rénovation.

Messieurs Charotton et Rufi relèvent une erreur dans la répartition des charges du lot 60. Mme Garcia précise que les vérificatrices se sont assurées que toutes les factures soient justifiées. Elles n'ont pas pour tâche de vérifier la répartition.

**M. Nicolier confirme que les charges du lot 60 doivent se répartir en fonction des millièmes et non pas par lot, comme cela a été fait. Il adresse ses excuses aux copropriétaires pour ce calcul de répartition des charges incorrect. Une seconde erreur est intervenue au niveau des places de parking, certains copropriétaires ne disposant pas de place ayant été facturés. La colonne des charges de la PPE du lot no 58 Parking sera vérifiée.**

M. Nicolier propose à l'assemblée de ne pas valider les comptes en l'état. Une correction sera réalisée et les comptes seront à nouveau adressés aux vérificatrices, puis à aux copropriétaires et pourront être validés par voie de circulaire.

Il est rappelé que les personnes copropriétaires du parking doivent également payer les charges du lot 60. Le parking représente 63 millièmes dans la PPE. Il n'est donc pas possible d'exclure les personnes qui ne sont propriétaires que d'une place de parking. Un règlement d'usage du lot 60 pourrait être étudié et mis en place pour l'utilisation de la piscine par ces personnes qui ne participent qu'à raison d'un millième, en comparaison des copropriétaires de lots-appartements qui payent en fonction de leurs millièmes respectifs. Toutefois, ce règlement devrait être validé lors d'une prochaine assemblée des copropriétaires.

**M. Charotton pense qu'il faudrait allouer les recettes de la location des places de parc louées dans le lot 58 par la PPE au lot 60.**

Câbles chauffants : M. Krähenbühl remarque que des câbles chauffants sont connectés aux compteurs privés de diverses personnes ayant des logements en attique. La répartition est faite correctement mais ce dernier s'étonne de voir ces sommes en charge et non en recette dans le compte d'exploitation de la PPE. M. Nicolier en prend note et vérifiera ce point avec le service de comptabilité.

#### **Approbation des comptes de l'exercice 2024**

**Tenant compte des remarques qui précèdent, les comptes de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024, tels que présentés, sont unanimement refusés par les copropriétaires présents et représentés.**

**Une correction sera réalisée et les comptes seront à nouveau adressés aux vérificatrices, puis aux copropriétaires. L'assemblée accepte la proposition de l'administrateur de valider les comptes corrigés qui leurs seront adressés par voie de circulaire.**

#### **8. DECHARGE A VOTRE ANCIEN ADMINISTRATEUR (DOMICIM SA) POUR SA GESTION 2023 ET 2024.**

Par 33 voix défavorables, opposées à 9 voix favorables, l'assemblée **refuse** de donner décharge à Domicim SA pour sa gestion de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023.

Par 41 voix défavorables, tenant compte d'une abstention, l'assemblée **refuse** de donner décharge à Domicim SA pour sa gestion du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2024.

M. Rufi propose de demander à Domicim SA de rembourser leurs honoraires relatifs au 1<sup>er</sup> semestre 2024. M. Charotton explique avoir écrit à Domicim SA pour leur signifier qu'il n'était pas correct de laisser tomber la PPE de cette manière et leur demander le remboursement des honoraires. Leur réponse faisait état d'un droit de procéder de cette manière. Il doute dès lors que l'on puisse récupérer ces honoraires, même s'ils n'ont pas tenu l'assemblée générale.

M. Nicolier constate que le reste du travail a été réalisé et que Domicim SA a répondu à toutes les demandes formulées depuis la reprise du mandat.

Mme Garcia indique que la délégation technique avait également réagi auprès de Domicim SA par courrier, sans succès.

**9. DECHARGE A VOTRE NOUVEL ADMINISTRATEUR, ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA POUR LA GESTION 2024 (PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 31 DECEMBRE 2024) ET RENOUVELLEMENT DE SON MANDAT POUR L'EXERCICE 2025.**

En raison des erreurs contenues dans les comptes, l'assemblée **refuse** de donner décharge à Roland Savary Immobilier SA pour la gestion effectuée durant l'exercice 2024 (période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2024).

Toutefois, **elle reconduit son mandat**, aux mêmes clauses et conditions pour un exercice supplémentaire, à l'unanimité de ses voix.

M. Nicolier remercie les copropriétaires pour leur compréhension et pour cette marque de confiance, ainsi témoignée.

**10. LOT 60 – PISCINE**

• **Synthèse des réponses du sondage envoyé**

L'administrateur présente le résultat du sondage auquel 42 copropriétaires ont répondu. Le tableau des résultats du sondage, dont il donne lecture, a été adressé par courrier aux copropriétaires. Les majorités sont signalées dans ce rapport, pour chaque élément ou sujet abordé.

Une personne s'étonne du peu d'utilisation de la douche, car les utilisateurs de la piscine, du sauna ou du jacuzzi sont censées se doucher avant d'utiliser ces installations.

Il est à noter que 28 personnes refusent la rénovation et remise en route du bain turc, hors service depuis plus de 20 ans.

En outre, 25 personnes seraient favorables au remplacement de la moquette de la zone fitness, toutefois l'avis est très partagé quant à l'achat de nouvelles installations de fitness (19 oui/20 non).

Au sujet de l'abandon de certaines installations, la majorité des personnes est favorable au maintien de toutes les installations, sauf le bain d'eau froide, où les avis sont partagés (18/19)

L'administrateur constate que malgré le coût conséquent des installations du lot 60, une majorité de personnes souhaite les conserver.

M. Rufi constate que si certains pensent que le lot 60 représente une plus-value, il faut tenir compte de l'état des installations, qui, à ce jour, représentent plutôt une moins-value.

Le sondage révèle également qu'une majorité des personnes refuse d'externaliser l'exploitation du lot 60.

Concernant les propriétaires de places de parc, il n'est juridiquement pas possible de refuser l'accès à la piscine aux personnes concernées.

M. Stadelmann a signalé à l'administrateur avoir croisé des personnes dans le lot 60, qui logeaient dans un hôtel et qui étaient en possession d'un badge remis par une personne externe.

A la suite de cela, M. Nicolier s'est renseigné auprès du serrurier qui avait mis en place le système de badges. Ce dernier lui a notifié que les badges peuvent se copier très facilement. L'administrateur a donc pris contact avec la société Glutz pour lui demander une alternative à ces badges. Il existe des badges cryptés et sécurisés, qui permettent également de tenir des statistiques sur la fréquentation de cette zone et de les activer ou désactiver à distance. Un coût de Fr. 1'700.00 est estimé pour l'acquisition de 70 badges sécurisés. Ainsi, l'administrateur propose à l'assemblée de l'autoriser à remplacer les badges actuels de la piscine. Il n'y aura qu'un badge par lot-appartement et un badge pour chacun des propriétaires qui ne sont titulaires (propriétaires) que d'une place de parc, afin d'éviter qu'ils ne soient transmis plus loin.

Quant à l'usage du lot 60 par les copropriétaires « internes ou externes », une proposition de règlement d'usage et de répartition des frais entre les différents copropriétaires sera étudiée par le comité et l'administrateur et sera présentée lors de la prochaine assemblée générale.

Il est rappelé que seul le concierge (et l'administrateur) possède une clé d'accès au lot 60 depuis l'extérieur du bâtiment (rue). Il s'agit d'un passe « concierge ». Cette porte donnant sur la rue est une voie de fuite. Il est possible de l'ouvrir depuis l'intérieur, sans clé.

### **Décision**

**Par 41 voix favorables, tenant compte de l'abstention de Mme Schurink, l'assemblée donne mandat à l'administrateur pour remplacer les badges actuels par des modèles sécurisés, pour un budget de Fr. 1'700.00.**

- **Rapport succinct de Nicollier Group SA (discussion et décision).**

L'administrateur présente les photos de l'état actuel des installations. Il remarque que lors d'une inspection dans le cadre de l'ordonnance sur l'eau potable et l'eau des installations de baignade et de douche accessibles au public (OPBD), la qualité de l'eau est évaluée, mais également l'hygiène des installations.

Ainsi, tant Nicollier Group SA que Clensol SA ont constaté que l'état des revêtements des sols et les éléments en bois (bancs) sont discutables en raison de leur vétusté et des risques qu'ils représentent en termes d'hygiène.

Le jacuzzi a été remplacé en 2002. Deux fentes de son bassin ont été constatées, permettant la fuite d'environ 200 litres d'eau par jour ! Selon M. Deriaz de l'entreprise Clensol SA, il est possible de mandater une entreprise qui s'occupe d'étancher les bateaux pour remédier temporairement à ces fentes. M. Nicolier fera le nécessaire dans ce sens.

Dans la pièce technique, certains éléments, tels que les filtres et le système d'injection des produits, se situent à proximité des produits toxiques, ce qui n'est plus autorisé. Il devrait en outre y avoir un accès à de l'eau (lavabo, douchette) en cas de projection de produit dans les yeux.

Dans son rapport, Nicollier Group SA propose l'installation d'une couverture thermique sur la piscine. L'administrateur soumet cette proposition à l'assemblée.

#### **Décision**

**L'assemblée décide d'attendre l'analyse de Clensol SA pour savoir s'il y a un besoin réel de faire cette acquisition.**

- **Proposition d'honoraires de Clensol SA (analyse de l'application de l'OPBD) – discussion et décision**

L'administrateur remarque qu'en cas d'inspection, l'ensemble des éléments évoqués plus haut serait contrariant.

Il serait donc nécessaire de réaliser une analyse approfondie de tous les éléments concernés par l'OPBD afin de connaître leur état et éviter ainsi la fermeture des installations. M. Nicolier précise qu'il serait nécessaire d'être prêt à agir pour prouver la bonne volonté de la PPE en cas de contrôle.

M. Pope Krähenbühl précise que sa mandante, Mme Schurink, estime qu'il n'y a pas d'urgence à agir et qu'il serait possible de reporter cette décision à l'année prochaine.

L'administrateur est d'un avis contraire et pense qu'il faut mettre les choses en œuvre de suite pour pouvoir, cas échéant, présenter aux autorités cantonales une liste des travaux prévus en 2027.

M. Charotton pense que l'administrateur a fait de très bonnes démarches et que le fait d'accepter de mandater Clensol SA permettrait de ne pas se retrouver pressé pour prendre des décisions.

#### **Décision**

**Par une majorité de 35 voix favorables, contre 7 refus, l'assemblée valident la proposition d'honoraires de Clensol SA pour l'analyse du lot no 60 dans le cadre de l'application de l'OPBD pour un budget de Fr. 7'050.00.**

- **Offre de Stéphane Piguet SA pour l'installation de compteurs (discussion et décision).**

Comme expliqué précédemment et afin d'avoir une vision globale de ce que coûte les installations de piscine, il serait nécessaire d'obtenir un décompte clair des frais d'électricité et de chauffage du lot 60.

M. Niederberger doute que cela soit le bon moment de réaliser cette dépense et estime que cela n'amènera rien de particulier. Le montant prévu à cet effet serait plus utile en étant reporté sur des éléments à rénover.

Mme Garcia estime qu'il faudrait éviter ce genre de dépenses pour le moment. Elle souhaite préserver la trésorerie pour des choses importantes et urgentes.

M. Pope Krähenbühl remarque que l'obtention d'une image complète de la situation de la piscine ne peut être obtenue que par la pose de ces compteurs.

Il est noté que ces éléments seraient également utiles pour permettre la répartition avec les lots parking.

L'administrateur précise que ces installations ne seraient pas positionnées dans des locaux nécessitant une rénovation par la suite

**Décision**

**Par une majorité de 28 voix favorables, tenant compte de 11 refus et 3 abstentions, l'assemblée valide l'installation de sous-compteurs destinés au lot no 60.**

**11. ETABLISSEMENT D'UN CECB+ OU ETABLISSEMENT D'UNE ETUDE THERMIQUE DE L'ENVELOPPE DU BATIMENT ET D'UNE ETUDE DE VARIANTES POUR LA PRODUCTION DE CHALEUR (TRANSITION ENERGIQUE). – DISCUSSION ET DECISION.**

En raison de l'âge du bâtiment et dans le cadre de la transition énergétique, il serait nécessaire de procéder à l'analyse du bâtiment afin de prévoir à moyen terme le remplacement du système de chauffage et de production d'eau chaude.

Un CECB+ sera également nécessaire dans le cadre des demandes de subventions lors de la mise en œuvre de travaux touchant à l'amélioration énergétique.

L'administrateur propose différentes offres qui ont été adressées par courrier aux copropriétaires.

A ses yeux, l'offre la plus compétitive est celle du bureau WSP pour l'élaboration d'un CECB+. Il précise qu'une fois réalisé, le rapport sera présenté aux copropriétaires dans le cadre d'une assemblée générale ordinaire.

Une subvention cantonale de Fr. 1'500.00 est encore disponible pour l'établissement d'un CECB+ et ce document est valable 10 ans.

**Décision**

**Par une majorité de 38 voix favorables, contre 2 refus et 2 abstentions, l'assemblée mandate le bureau WSP pour l'établissement d'un CECB+, pour un budget de Fr. 7'300.00.**

## **12. MISE EN PLACE D'UN PRE-EQUIPEMENT PERMETTANT LA RECHARGE DE VOITURES ELECTRIQUES DANS LE PARKING (SYSTEME DYNAMIQUE) – PRESENTATION D'AUTRES VARIANTES PAR L'ADMINISTRATEUR.**

- **Synthèse des réponses du sondage envoyé.**

Le sondage adressé aux copropriétaires démontre que seules 4 personnes sont actuellement intéressées par le projet.

- **Présentation des offres reçues des autres prestataires**

Les copropriétaires ont reçu un tableau comparatif des offres de Romande Energie, de Ee-property et de Click & Charge.

L'administrateur rappelle le principe d'un système dynamique pour bornes de recharges pour véhicules électriques.

Ce tableau démontre que la proposition de Romande Energie ne lie pas à un abonnement, contrairement à Click&Charge. La solution Romande Energie sans abonnement est la plus souple et représenterait un total de **Fr. 336.52** par place de parc, sans obligation d'acquérir une borne. Une subvention de Fr. 400.00, est disponible pour l'acquisition d'une borne dans l'immédiat.

- **Discussion et décision**

L'administrateur remarque que selon le sondage, la décision n'est pas mûre pour une majorité des copropriétaires.

Il est tout de même remarqué que certains copropriétaires seraient intéressés immédiatement et qu'en refusant, ces personnes ne pourraient pas installer de borne de recharge pour leur véhicule.

M. Charotton propose d'installer des bornes sur trois places propriété de la PPE (13, 14 et 15). Elles pourraient être à disposition de toutes les personnes intéressées. L'administrateur n'a pas creusé cette idée car cela engendre souvent des problèmes de disponibilité.

**L'administrateur rappelle qu'il n'autorisera plus aucun copropriétaire à installer une borne de recharge sans passer par l'installation d'un pré-équipement.** Les bornes installées par M. Mavilia et M. Negri ont été autorisées par l'ancien administrateur. Mais une nouvelle borne sur le réseau pourrait provoquer une surcharge aux heures de pointe.

La décision pour l'installation d'un pré-équipement est soumise à la validation des copropriétaires de places de parc.

M. Krähenbühl estime que ces dépenses ne sont pas indispensables

**Décision**

**Seuls 3 copropriétaires étant favorables à l'installation d'un pré-équipement, ce projet est refusé.**

### **13. PRESENTATION PAR L'ADMINISTRATEUR D'UN PLAN QUINQUENNAL DE TRAVAUX (DISCUSSION ET CORRECTION EVENTUELLE DU PLAN SELON DISCUSSION EN PLENUM).**

L'administrateur adressera une copie du plan quinquennal aux copropriétaires avec le présent procès-verbal. Il présente ce document qui fait état des dépenses à prévoir jusqu'en 2032.

Dépenses à prévoir durant l'exercice 2025 :

- Rénovation de la toiture – dépenses étaillées sur 4 exercices
- CECB+
- Analyse du lot no 60 par Clensol SA
- Balustrades de balcons : seulement 20 copropriétaires ont rendu réponse au sondage. L'administrateur demande aux personnes qui n'ont pas répondu de lui faire parvenir la réponse au sondage, même pour les personnes qui n'ont pas de balcon. Il prévoit des travaux sur ces éléments durant l'exercice 2025 et durant les 4 exercices suivants.
- Pose des compteurs pour le lot no 60
- Réparation ascenseur
- Remplacement des interphones

Dépenses à prévoir pour 2026

- Remplacement de 4 pompes de circulation – à moins qu'elles ne lâchent avant ou après.
- Rénovation des ascenseurs Ouest et côté piscine – à prévoir tant qu'on peut encore trouver des pièces. Lors de la prochaine assemblée générale, une proposition sera faite de mandater le bureau ASCA pour l'analyse et le lancement d'un appel d'offres. Mme Garcia constate que les ascenseurs auraient dû être rénovés depuis plusieurs années et elle fait part de ses craintes quant à la sécurité de ces installations. L'administrateur explique que les ascenseurs font l'objet de contrôles réguliers de la part de d'AS Ascenseurs et Ménétrey Lift qui bloquent les installations en cas de problème ou risque pour la sécurité des usagers.
- Travaux de rénovation du lot no 60

Dépenses à prévoir pour 2030 et années suivantes

- Amélioration thermique du bâtiment
- Remplacement du système de production de chaleur et d'eau chaude

A l'heure actuelle, le fonds de rénovation dispose de Fr. 241'781.47. L'administrateur recommande donc de ne plus utiliser ce fonds de réserve pour financer les dépenses extraordinaires ces prochaines années. En outre, il préconise une augmentation significative de l'attribution au fonds de rénovation à l'avenir, afin de garantir une somme suffisante pour permettre les travaux de rénovation que laisse apparaître le plan quinquennal.

Ce plan quinquennal sera repris lors de chaque assemblée générale ordinaire et réactualisé.

## **14. PRESENTATION ET VALIDATION DU BUDGET 2025.**

L'administrateur invite les copropriétaires à consulter le projet de budget pour l'exercice 2025, que chacun a reçu en annexe à la convocation. Il le commente comme suit.

### Charges courantes

Les charges courantes ont été adaptées de la manière suivante :

#### Conciergerie

Les charges de conciergerie ont été réparties en fonction des différents postes. Le budget total est un peu plus élevé compte tenu de l'augmentation de Fr. 200.00 de salaire accordée par l'assemblée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

#### Eau

L'administrateur conserve un budget de Fr. 10'000.00 par prudence. Il pense toutefois qu'en raison des pertes d'eau qui ont été solutionnées, il devrait y avoir une bonne économie.

#### Entretien lot no 58

Un montant de Fr. 500.00 est prévu afin de financer les pannes éventuelles ou pièces non comprises dans les contrats d'entretien

#### Entretien lot no 60

Ce poste a été augmenté de Fr. 4'000.00 en raison de l'exercice écoulé.

#### Frais de procédure

Il s'agit des frais liés aux dossiers de M. Diserens pour Mme Gaillard et de Me Berger pour M. Bakhtari.

Un total de **Fr. 231'821.00** est à prévoir pour le financement des charges courantes, soit Fr. 26'821.00 de plus que le budget précédent.

### Charges exceptionnelles

- Remplacement des interphones (votation d'une enveloppe budgétaire).**

L'administrateur demande aux copropriétaires si cette dépense est réellement une priorité pour cet exercice.

M. Rufi remarque qu'il n'a pas d'interphone et serait content de pouvoir en avoir un.

Il est signalé que vu que certaines personnes n'entendent plus via leur interphone ils ouvrent à n'importe qui.

#### Décision

**Seul M. Rondy estime qu'il s'agit d'une dépense indispensable. La majorité n'étant pas obtenue, ce sujet est reporté à un prochain exercice. Des réparations ponctuelles seront toutefois réalisées sur les éléments qui le nécessitent.**

- **Travaux en toiture (selon devis Ch. Bride) – 1ère phase – votation d'une enveloppe budgétaire**

M. Nicolier explique que la toiture est composée de deux matériaux différents. La présence de mousse a été constatée sur les éléments en éternit qui sont toutefois en bon état. Cette mousse soulève l'éternit et provoque des infiltrations d'eau, raison pour laquelle il faut procéder à un démoussage.

L'autre matériau est le carton bituminé. Certains éléments se sont envolés et d'autres sont endommagés. M. Nicolier précise qu'il n'y a rien d'inhabituel à cela, en raison de l'âge de ces éléments.

M. Rondy propose de procéder à des réparations ponctuelles au lieu de tout remplacer. M. Nicolier pense que c'est une bonne idée de procéder de cette manière en attendant le CECB+ qui donnera des précisions sur la toiture.

Christian Bride Sàrl préconise en priorité le démoussage, chiffré à Fr. 9'500.00 HT

#### **Décision**

Par une majorité de 41 voix favorables, tenant compte d'une abstention, l'assemblée valide une enveloppe budgétaire de Fr. 20'000.00 pour procéder au démoussage et aux réparations nécessaires de la toiture, dans l'attente du CECB+

- **Balustrades et parties boisées de la façade Sud (réparations nécessaires – votation d'une enveloppe budgétaire).**

S'agissant d'éléments sécuritaires, les travaux nécessaires seront réalisés.

- **Lot 60 (piscine)**

- d) **Analyse via un bureau spécialisé**

Cette proposition a d'ores et déjà été validée.

- e) **Installation de compteurs d'énergie.**

La pose de compteurs a été validée précédemment – une contre-offre sera demandée

- f) **Achat et installation d'une couverture thermique pour le bassin piscine.**

Cette dépense a d'ores et déjà été refusée.

#### Attribution au fonds de rénovation

Une attribution à hauteur de Fr. 80'000.00 est proposée.

Par une majorité de 29 voix favorables, contre 11 refus et 2 abstentions, l'attribution de Fr. 80'000.00 au fonds de rénovation est validée.

Mme Garcia propose d'attribuer une partie de ce montant, soit Fr. 10'000.00 au fonds débiteurs douteux

Par une majorité de 33 voix défavorables contre 7 voix favorables et 2 abstentions, l'intégralité de l'attribution décidée précédemment sera dédiée au fonds de rénovation.

Ainsi, le total des charges d'exploitation se monte à **Fr. 539'463.90.**

#### Appel de fonds extraordinaires

Avec l'aval de l'assemblée, un appel de fonds extraordinaire de **Fr. 180'000.00** permettra de financer les charges exceptionnelles validées précédemment pour Fr. 60'000.00 et le manco de Fr. 120'000.00 d'acomptes.

#### Acomptes

**Les acomptes mensuels de charges seront modifiés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026 à Fr. 359'904.00.**

#### Approbation du budget de l'exercice 2025

**Le budget 2025, tel que modifié, est validé à pour une majorité de 33 voix favorables, contre 2 refus et 7 abstentions.** Un budget corrigé est joint à la convocation.

### **15. NOMINATION DES MEMBRES DE LA DELEGATION TECHNIQUE POUR L'EXERCICE 2025 (DEMISSION ET ELECTION).**

L'administrateur n'a pas reçu de démission de la part des membres de la délégation technique.

**Ainsi, l'ensemble des membres du comité sont unanimement renommés dans leur fonction par acclamations.**

La composition de la délégation technique figure en page 2 du présent procès-verbal.

### **16. NOMINATION DES REVISEURS AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2025 (DEMISSION ET ELECTION).**

Mme Garcia fait part de sa démission et est chaleureusement remerciée pour tout le travail réalisé.

**M. Rufi accepte de rejoindre Mme Salvi pour la révision des comptes.** Ces deux nominations sont unanimement approuvées par l'assemblée.

### **17. DIVERS ET PROPOSITIONS INDIVIDUELLES.**

Les points suivants sont abordés sous rubrique :

- Mme Garcia propose de revoir le règlement de PPE. M. Nicolier indique que le RAU sera revu dans le cadre de la révision du règlement de piscine.
- AirBnB : l'administrateur n'a pas encore eu le temps de se pencher sur ce sujet.
- Mme Garcia remercie M. Nicolier pour tout le travail réalisé et pour la tenue de la présente assemblée. Les copropriétaires présents se joignent à elle par acclamation.

**18. DATE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2026.**

La date de la prochaine assemblée générale est d'ores et déjà fixée au :

**Samedi 28 mars 2026 à 9h00**

à l'Alpine Classic Hôtel  
Route de la Cité 4 - 1854 Leysin

Une convocation parviendra à chacun en temps utile.

\*\*\*\*\*

La parole n'étant plus demandée, l'administrateur remercie les personnes présentes de leur agréable participation et lève la séance à 13h30.

Le président :

Fabrice Nicolier

La secrétaire :

Aline Bifrare

L'administrateur :  
Roland Savary Immobilier SA

Fabrice Nicolier

Oron, le 11 avril 2025/ab

Annexe : Plan quinquennal  
Budget 2025 corrigé

**PPE LES FRENES**  
Avenue Rollier 12 - 1854 Leysin

**Budget 2025 corrigé et validé en AGO du 29 mars 2025**

		Budget 2024	Exercice 2024	Budget 2025
<b>1 CHARGES COURANTES</b>				
Conciergerie intérieure	(Coeff. 2)	fr. - 71 250,00	fr. - 35 164,80	fr. - 36 995,00
Conciergerie extérieure	(Coeff. 1)	fr. -	fr. - 11 503,85	fr. - 12 080,00
Conciergerie lot N° 60		fr. -	fr. - 21 977,95	fr. - 23 030,00
Conciergerie lot N° 58		fr. -	fr. - 3 190,40	fr. - 3 400,00
Eau	(Coeff. 1)	fr. - 10 000,00	fr. - 8 946,70	fr. - 10 000,00
Électricité communs	(Coeff. 1)	fr. - 14 000,00	fr. - 14 509,30	fr. - 14 600,00
Électricité câbles chauffants		fr. -	fr. + 4 721,95	fr. + 4 700,00
Electricité lot N° 60		fr. - 8 000,00	fr. - 11 848,85	fr. - 12 000,00
Entretien immeuble	(Coeff. 2)	fr. - 18 000,00	fr. - 9 487,35	fr. - 18 000,00
Matériel conciergerie intérieure	(Coeff. 2)	fr. - 5 000,00	fr. - 1 374,50	fr. - 3 000,00
Contrats d'entretien général		fr. - 1 500,00	fr. -	fr. -
Contrats d'entretien bâtiment	(Coeff. 2)	fr. - 6 500,00	fr. - 9 327,25	fr. - 10 000,00
Entretien lot N° 58		fr. -	fr. - 1 322,75	fr. - 500,00
Entretien lot N° 60		fr. - 16 000,00	fr. - 20 205,75	fr. - 20 000,00
Contrats d'entretien lot N° 60 (ventilation)		fr. - 1 800,00	fr. - 1 053,00	fr. - 1 700,00
Contrats d'entretien lot N° 58 (Giggen Door)		fr. -	fr. - 1 522,65	fr. - 1 600,00
Honoraires de gestion	(Coeff. 1)	fr. - 27 600,00	fr. - 31 086,20	fr. - 38 916,00
Honoraires divers		fr. - 2 300,00	fr. -	fr. -
Assurances	(Coeff. 1)	fr. - 19 000,00	fr. - 18 932,00	fr. - 19 000,00
Plus-values ECA		fr. -	fr. - 1 324,70	fr. - 1 400,00
Sinistres	(Coeff. 2)	fr. -	fr. -	fr. -
Frais de procédures		fr. -	fr. - 10 646,40	fr. + 7 000,00
Revenus financiers	(Coeff. 1)	fr. -	fr. -	fr. -
Frais bancaires	(Coeff. 1)	fr. -	fr. - 63,59	fr. -
Frais divers	(Coeff. 1)	fr. - 1 500,00	fr. - 908,88	fr. - 1 500,00
Taxe ordures		fr. - 5 200,00	fr. - 5 296,90	fr. - 5 300,00
Impôt foncier lot N° 60		fr. -	fr. - 1 158,00	fr. - 600,00
Intérêts moratoires à encaisser		fr. -	fr. - 1 288,00	fr. - 1 300,00
Intérêts moratoires		fr. -	fr. -	fr. -
Loyers encaissés (pl. parc voitures /motos)	(Coeff. 1)	fr. + 2 250,00	fr. + 5 320,00	fr. + 5 400,00
Buanderie	(Coeff. 1)	fr. + 400,00	fr. -	fr. -
<b>Total des charges 1</b>		fr. - 205 000,00	fr. - 212 097,82	fr. - 231 821,00
<b>2 CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Honoraires p'étude de variantes (assain. énergétique)			fr. - 7 300,00	
Prop. Installation couverture thermique piscine			fr. -	
Remplacement interphones (env. budgétaire)			fr. -	
Prop. Clensol SA p/analyse lot 60			fr. - 7 050,00	
Travaux s/balustrade (env. budgétaire) estim.			fr. - 10 000,00	
Travaux s/toiture (env. budgétaire) 1er phase			fr. - 20 000,00	
Pose compteurs s/station lot 60 (Piguet SA)			fr. - 11 000,00	
Rép. ascenseur rideau optique (sécurité)		fr. -	fr. - 2 292,90	
Débouchage colonne chute	(Coeff. 2)	fr. -	fr. - 3 730,00	
Contrôle OIBT lot N° 60		fr. -	fr. - 410,80	
<b>Total des charges 1 + 2</b>		fr. - 205 000,00	fr. - 216 238,62	fr. - 289 463,90
<b>3 FONDS DE RENOVATION</b>				
Attribution fonds de rénovation	(Coeff. 2)	fr. - 40 000,00	fr. - 40 000,00	fr. - 80 000,00
<b>Total des charges 1 + 2 + 3</b>		fr. - 245 000,00	fr. - 256 238,62	fr. - 369 463,90
<b>4 CHAUFFAGE</b>				
Frais de chauffage		fr. - 105 000,00	fr. - 167 571,60	fr. - 160 000,00
Taxe d'épuration		fr. - 10 000,00	fr. - 9 858,70	fr. - 10 000,00
<b>Total des frais à répartir 1 + 2 + 3 + 4</b>		fr. - 360 000,00	fr. - 433 668,92	fr. - 539 463,90
<b>5 ACOMPTE</b>				
Prélèvement au fonds de rénovation		fr. -	fr. -	fr. -
<b>Appel de fonds extraordinaire</b>		fr. -	fr. + 180 000,00	fr. + 180 000,00
Acomptes exploitation		fr. + 360 000,00	fr. + 354 607,95	fr. + 359 904,00
Report solde(s) ex. précédent		fr. -	fr. - 13 892,40	
<b>Solde en faveur / à charge des copropriétaires</b>		fr. -	fr. - 92 953,37	fr. + 440,10

Coefficient 1 = 940/1000 (sans lot N° 60 + 3 parc)

Coefficients 2 = 940/1000 (sans lot N° 58)

Oron, le 1er avril 2025/ln

Important : dès le 1er janvier 2026, les acomptes de charges globaux seront augmenté de Fr. 120'000.- par an  
Les acomptes globaux seront donc (arrondi) de Fr. 480'000.- par/an soit Fr. 480.- p/millième

**PPE LES FRENES - AV. ROLLIER 12 - 1854 LEYSIN**
**PROPOSITION DE PLAN QUINQUENNAL**

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Remarques
Travaux sur toitures (par phases)	fr. 63 000.00	fr. 50 000.00	fr. 50 000.00	fr. 30 000.00					sur base d'un devis (arrondi)
Etude p/transition énergétique (CECB+ ou autre)	fr. 7 300.00								sur base d'un devis
Pose couverture thermique s/bassin piscine	fr. 6 000.00								sur base d'un devis
Diagnostique lot 60 (piscine) via Clensol SA	fr. 7 050.00								sur base d'un devis
Travaux sur balustrades balcons (p/sécurité)	fr. 10 000.00	fr. 15 000.00	fr. 15 000.00	fr. 15 000.00	fr. 15 000.00				estimation (fr. 70'000.- sur 5 ans)
Pose compteurs p/calcul énergie utilisé par lot 60	fr. 11 000.00								sur base d'un devis
Réparation ascenseur (rideau optique)	fr. 2 292.90								sur base facture
Remplacement interphones	fr. 33 000.00								sur base d'un devis
Remplacement de pompes de circulation chauffage		fr. 5 500.00	fr. 5 500.00						sur base d'un devis (Stéphane Piguet)
Rénovation ascenseurs (en 2 phases), inclus suivi chantier				fr. 105 000.00	fr. 105 000.00				sur base estimation bureau Aska
Travaux de rénovation dans le lot 60		fr. 40 000.00	fr. 60 000.00	fr. 60 000.00	fr. 60 000.00				estimation (fr. 220'000.- sur 4 ans)
Amélioration thermique du bâtiment					(?+ 400'000)				estimation
Remplacement système de production de chaleur et d'eau chaude						(? + 300'000)			estimation
Totaux	fr. 139 642.90	fr. 110 500.00	fr. 130 500.00	fr. 210 000.00	fr. 180 000.00	fr. 0.00	fr. 0.00	fr. 0.00	
<b>Fonds de rénovation projeté avec attribution de Fr.70'000.-</b>	fr. 311 781.47	fr. 381 781.47	fr. 451 781.47	fr. 521 781.47	fr. 591 781.47	fr. 661 781.47	fr. 731 781.47		
<b>Solde FR si finan. Travaux à 100% p/FR</b>						fr. 261 781.47	fr. 31 781.47		

Solde au 31.12.2024 sur compte BCV, fonds de rénovation :
**241 781.47 CHF**

Conseil de votre administrateur :

- a) assainir votre situation financière afin de vous permettre de financer vos prochains gros investissements via le fonds de rénovation
- b) afin d'y arriver - augmenter l'attribution annuelle au fonds de rénovation
- c) financer les travaux importants (extraordinaires) des exercices 2025, 2026, 2027, 2028 et 2029 via des appels de fonds extraordinaires

Oron, le 25 mars 2025