Domicim
agences immobilières de proximité | DBS GROUP
REAL ESTATE SERVICES

8642 - PPE LES FRENES
Avenue Rollier 12 - 1854 Leysin

PROCES-VERBAL

De l'Assemblée Générale Ordinaire

Tenue le 27 mars 2021 à 09h30
par correspondance

ORDRE DU JOUR

1. Election du Président et du secrétaire de l'Assemblée
2. Rapport de gestion de l'Administrateur
3. Rapport des Vérificateurs aux comptes
4. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020
5. Décharge à l'Administrateur pour la gestion de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020
6. Renouvellement du mandat de l'Administrateur pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021
7. Travaux
8. Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021
9. Nomination des délégations de copropriété
10. L'assemblée autorise Domicim à intervenir en justice à l'encontre de copropriétaires débiteurs et de faire tout ce qui sera nécessaire pour défendre les intérêts de la PPE
11. Divers
12. Détermination de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire et de la date du prochain contrôle des comptes.

L'administrateur remercie les copropriétaires pour leur flexibilité quant à ce vote et cette assemblée peu usuelle.

Après vérification de la liste de présences (bulletins de votes), dont une copie est jointe au présent procès-verbal, l'administrateur constate que 35 copropriétaires sur 53 totalisant 578 tantièmes sont présents ou représentés. Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer. Il relève que la présente assemblée a été convoquée le 1er mars 2021 par courrier recommandé selon décision unanime d'une assemblée précédente. L'ordre du jour proposé ne suscite aucune remarque, ni modification.

En outre, le procès-verbal de la dernière assemblée générale, communiqué en temps utile à tous les copropriétaires, n'a pas fait l'objet de remarques, ni de contestations dans le délai légal. Il est par conséquent considéré comme étant accepté.

1. Election du président et du secrétaire de l'assemblée
Majorité nécessaire : Majorité Simple

Nous vous proposons d'élire Monsieur Alain Caclard pour la présidence et le secrétariat de l'assemblée, qui établira le procès-verbal, en fonction des votes récoltés.

☒ Pour 33 ☐ Contre ☒ Abstention 2

2. Rapport de gestion de l'administrateur
Majorité nécessaire : Sans Vote

Le rapport de gestion établi par l'administrateur pour l'année écoulée vous a été transmis avec la convocation.

Remarque :
Il est relevé une erreur de frappe quant au résultat de l'exercice. Il est bien de CHF 36'764.05 et non pas de CHF 37'764.05. Veuillez nous excuser ce cette erreur.

M. Echenard aimerait connaître le coût exacte du changement de l'ascenseur. L'administrateur mentionne que l'enveloppe votée conviendra mais qu'il est difficile pour le moment de chiffrer exactement la totalité dans avoir les factures finales. L'entreprise Ascka a fait les demandes de devis et s'y tiendra à l'exception d'éventuelles surprises.

M. Scorrano estime que le résultat doit être remboursé aux copropriétaires. Le résultat des votes en décidera.

3. Rapport des vérificateurs aux comptes
Majorité nécessaire : Sans Vote

Nous précisons que le contrôle des comptes a été effectué par Mme Garcia et Mme Salvi. Le rapport est annexé à la convocation.

Remarque : Remerciements aux vérificateurs

4. Approbation des comptes et décharge à l'Adminstrateur pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020
Majorité nécessaire : Majorité Simple

Au vu du point précédent, nous vous proposons d'approuver les comptes de l'exercice 2019/2020 et de donner décharge à l'administrateur.

☒ Pour 34 ☐ Contre ☒ Abstention 1

Domicim
agences immobilières de proximité | DBS GROUP
REAL ESTATE SERVICES

Les comptes de l'exercice 2020 sont acceptés et décharge et donnée à l'administrateur.

Par rapport à l'excédent de l'exercice, nous vous proposons deux alternatives :

A – Remboursement de l'excédent aux copropriétaires

☒ Pour 17 ☒ Contre 6 ☒ Abstention 3

B – Le résultat est à attribuer au fonds de rénovation

☒ Pour 15 ☒ Contre 6 ☒ Abstention 4

Au vu du résultat serré, l'excédent sera remboursé aux copropriétaires.

Remarque :
Mme Berry mentionne qu'il faut continuer à alimenter le fonds de rénovation en vue des travaux futurs à engager ainsi que ceux qui le sont déjà.

M. Echenard est pour une attribution complémentaire et qu'elle servira à payer l'ascenseur du centre ainsi que ceux prévus à l'avenir.

Mme Maloingne demande s'il serait possible d'attribuer une partie au fonds et rembourser l'autre. L'administrateur répond que tout est possible mais que c'est difficile avec un vote par correspondance. Le plus compliqué étant de déterminer le quote-part. En accord avec les délégations, ces deux alternatives ont été proposées.

Mme Meister, ayant vendu son lot est favorable au remboursement.

Mme Schurink précise qu'elle se rallie à la majorité et s'abstient sur les deux propositions.

5. Renouvellement du mandat de l'administrateur pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021
Majorité nécessaire : Majorité Simple

Le mandat de gestion étant au concours, la délégation technique estime qu'il est important que cette décision soit prise lors d'une assemblée tenue en mode « présentiel ». Dans un premier temps, au vu de la situation évoquée dans la lettre d'accompagnement, elle souhaite que Domicim poursuive son mandat pour 2021 et propose deux alternatives :

A – Que le mandat soit voté lors de la prochaine assemblée 2022 :

☒ Pour 30 ☒ Contre 2 ☒ Abstention 2

B – Que le mandat soit voté lors d'une assemblée extraordinaire qui devra être fixée selon l'évolution de la situation :

☒ Pour 4 ☒ Contre 8 ☒ Abstention 7

Le mandat est renouvelé pour l'exercice 2021. Il sera remis au concours lors de l'assemblée 2022. L'administrateur remercie les copropriétaires pour la confiance accordée.

Remarque :
La famille Oettli suggère une décision lors d'une assemblée extraordinaire, pour autant que la situation sanitaire le permette. Elle demande aussi que la délégation technique demande préalablement des offres actualisées afin de pouvoir prendre la meilleure décision. Si pas possible, report à l'AGO 2022.

6. Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021
Majorité nécessaire : Majorité Simple

Afin d'éviter de payer trop de charges durant l'année et sur la base des deux derniers exercices, nous vous proposons d'approuver les adaptations suggérées, respectivement :

Entretien : de baisser ce poste à CHF 18'000.- au lieu de CHF 25'000.-
Chauffage : de baisser ce poste à CHF 83'000.- au lieu de CHF 90'000.-

Ces adaptations de CHF 14'000.- permettraient de ramener le budget à CHF 330'000.- au lieu de CHF 344'000.-.

☒ Pour 30 ☒ Contre 2 ☒ Abstention 3

Le budget proposé à CHF 330'000.- est accepté pour l'exercice 2021.

Remarque : AUCUNE

7. Travaux
Majorité nécessaire : Majorité Simple

Cette rubrique, n'est pas soumise à un vote cette année. La situation des travaux réalisés et à réaliser a été expliquée dans le rapport de gestion. Par contre, c'est volontiers que nous recueillons vos suggestions et autres remarques.

Remarque :
L'administrateur mentionne que les travaux liés à l'ascenseur du centre suivent le programme et que, sans d'éventuelles complications, le planning devrait être respecté. Il remercie l'entreprise Ascka pour l'excellente organisation.

8. Nomination des délégations de copropriété
Majorité nécessaire : Majorité Simple

Toujours en lien avec la situation évoquée précédemment, nous vous proposons de nommer les délégations déjà en place, que nous remercions pour leur travail, à savoir :

Délégation technique : Mme Berry
Mme Garcia
Mme Salvi
M. Negri
M. Pfyffer
M. Pellegrini

Organe de révision des comptes : Mme Garcia
Mme Salvi

Domicim
agences immobilières de proximité | DBS GROUP REAL ESTATE SERVICES

☒ Pour 33 ☐ Contre ☒ Abstention 2

Remarque :
Remerciements généraux aux délégués pour le travail accompli.

9. Autorisation d'intervenir en justice à l'encontre de copropriétaires débiteurs et de Faire tout ce qui sera nécessaire pour défendre les intérêts de la PPE
Majorité nécessaire : Sans Simple

Cette rubrique n'est pas soumise à un vote. Les procédures engagées ont été évoquées dans le rapport de gestion.

Remarque :
Pour information, M. Bakhtari a vu son recours rejeté par le tribunal. La procédure d'exclusion peut continuer.

Concernant M. Coleshill, une requête de mise en séquestre a été lancée. Comme ce copropriétaire avait de nombreuses poursuites (impôts et autres taxes) une vente forcée a été ordonnée. La procédure de séquestre devrait se stopper car l'appartement a trouvé acquéreur et les charges impayées seront prises en compte dans la vente qui est prévue, si tout va bien, le 28 mai 2021.

10. Divers et propositions individuelles
Majorité nécessaire : Sans Vote

Nous profitons de cette rubrique pour recueillir vos suggestions et autres remarques.

Remarque :
Plusieurs copropriétaires remercient l'administrateur pour le travail accompli.

M. Berger revient sur son problème récurrent d'interphone. Afin de pouvoir mieux cibler ce problème, l'administrateur remercie les copropriétaires de l'informer si, à l'exception des familles Berger et Kambeck, d'autres appartements sont aussi touchés par ces soucis. Il précise que l'entreprise Tauxe a été mandatée et qu'il est difficile d'en cerner la provenance. Il ajoute que l'installation a un certain âge et qu'il est compliqué de trouver des pièces de rechange.

Mme Schurink, n'étant pas copropriétaire depuis longtemps, estime que la situation de M. Bakhtari est très inquiétante. Elle estime que ce cas doit être pris très au sérieux et qu'une situation comptable claire serait la bienvenue, tenant compte des intérêts moratoires, réserves et charges impayées.

M. et Mme Scorrano déplorent le déroulement des décisions prises concernant le fitness. S'agissant d'une installation privée, ils estiment qu'il aurait fallu demander l'avis de l'ensemble de la copropriété et non pas uniquement à l'administrateur et/ou à la délégation technique. De plus, si de nouvelles directives devaient appliquées ils pensent qu'un vote devrait être soumis aux copropriétaires.

11. Détermination de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire
Majorité nécessaire : Sans Vote

L'assemblée est agendée au :

Samedi 26 mars 2022 à 9h30
Lieu : à déterminer

Domicim
agences immobilières de proximité | DBS GROUP
REAL ESTATE SERVICES

♦♦♦♦♦

Le président remercie les copropriétaires pour leur flexibilité quant à cette assemblée particulière et espère que la prochaine pourra se dérouler normalement. Un tableau du condensé des votes est remis avec le procès-verbal.

♦♦♦♦♦

RAPPEL

Courtage :

Le copropriétaire qui confiera la vente de son lot à Domicim obtiendra un tarif préférentiel selon les "Prestations et conditions de courtage Domicim". Il devra contacter directement son administrateur.

Travaux divers :

Tout copropriétaire qui souhaite procéder à des interventions qui modifient notamment l'aspect extérieur du lot, soit fenêtres, volets, stores, armatures et toiles de tente, portes palières, balcons, aménagement de terrasses et jardins, etc..., doit obtenir l'autorisation écrite de l'administrateur.

Assurances :

Chaque copropriétaire doit s'assurer en responsabilité civile de propriétaire de lot de PPE et, éventuellement, contre les dégâts d'eau mobiliers.

♦♦♦♦♦

L'Administrateur, Président et Secrétaire :

DOMICIM SA

Représenté par : Alain CACLARD

Leysin, le 17 mai 2021