

# PROCES-VERBAL

de l'assemblée générale extraordinaire  
de la copropriété CARLINA à Villars  
tenue le vendredi 15 janvier 2021 à 14h30  
dans les bureaux de Gérance-Service S.A. à Villars

---

M. Hulaj ouvre la séance et souhaite la bienvenue à M. Badel qui assiste à cette assemblée. Il passe ensuite à l'ordre du jour tel que proposé par la lettre de convocation adressée à chacun en date du 12 janvier 2021.

## 1. Contrôle du quorum

---

Les procurations sont réunies et la liste des présences est signée. Tous les propriétaires sont présents ou représentés, totalisant 1000 millièmes.

### Est présent

- M. Badel	Apt no 3	315 0/00
------------	----------	----------

### Sont représentés

- Mme et M. Clarke, par M. Badel	Apt no 2	270 0/00
- Mme et M. Campbell, par M. Badel	Apt no 1	415 0/00

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

## 2. Décision de résiliation du mandat d'administration actuel (Mme Melitta Costantino) et nomination avec effet immédiat de Gérance-Service SA comme nouvel administrateur

---

La résiliation du mandat d'administration actuel (Mme Melitta Costantino) ainsi que la nomination avec effet immédiat de Gérance-Service SA comme nouvel administrateur est accepté à l'unanimité par l'assemblée.

M. Hulaj remercie les copropriétaires de la confiance témoignée et se réjouit de cette future collaboration. Cette décision formalisée via ce procès-verbal lui permettra d'entreprendre les démarches usuelles à effectuer lors de la reprise de mandat telles que l'inscription de Gérance-Service SA en tant qu'Administrateur au registre foncier ou encore l'ouverture d'un compte bancaire au nom de la copropriété. A ce sujet et une fois le compte ouvert, les charges de copropriété pour l'année 2021 pourront être adressées aux copropriétaires.

## 3. Honoraires d'administration

---

L'administrateur accepte la reprise du mandat aux conditions actuelles (Fr. 3'000.- hors TVA) mais renvoie les copropriétaires aux explications communiquées à ce sujet dans la lettre de convocation. Ce sujet fera l'objet d'une discussion de la prochaine assemblée générale durant laquelle une proposition basée sur les 2 types d'honoraires (honoraires fixes et honoraires particuliers) sera soumise.

#### 4. Divers

---

##### *Travaux de peinture des boiseries ext.*

Comme déjà discuté avec certains copropriétaires, l'administrateur requerra plusieurs offres comparatives et détaillées pour le traitement de toutes les parties boisées du chalet (façades, balcons, volets,...).

Lors d'une visite sur place, M. Hulaj a constaté que l'ensemble des boiseries ont été sablées. Selon son expérience et les retours qu'il a eus de certains professionnels dans le domaine, un tel traitement n'est pas recommandé sur les parties exposées et peu protégées par les avant-toits comme par exemple les balcons. En effet, le bois étant structuré, l'eau reste en surface et l'endommagement au fur et à mesure. Un bois poncé et lisse atténuerait ce phénomène.

Dans tous les cas, l'avis des professionnels sera requis pour obtenir le meilleur résultat. Une fois les travaux de rénovation réalisés, un traitement régulier peut être exécuté permettant d'entretenir le bois et d'éviter sa dégradation – ceci permet d'éviter des travaux conséquents de ponçage et l'application de plusieurs couches de peinture.

Concernant la teinte, M. Badel informe la réunion que le chalet était initialement clair. Il serait favorable à revenir à cette couleur d'origine.

Une fois les devis en possession de l'administrateur et au cas où une assemblée générale ne peut être tenue d'ici au printemps, ces documents seront adressés à tous les copropriétaires.

##### *Procès en cours*

M. Badel explique que deux procès sont en cours, l'un contre le promoteur pour les infiltrations d'eau dans son appartement et l'autre contre la société TSC Technique pour le remplacement de l'installation de chauffage.

Il précise que des travaux de réparation de l'étanchéité au Nord de l'immeuble ont été réalisés et ont permis de stopper les infiltrations d'eau.

Concernant le remplacement de l'installation de chauffage, M. Badel indique que l'entr. TSC avait préconisé son remplacement, prétextant que l'installation d'origine n'était pas assez puissante. Il s'est avéré par la suite que cela n'était pas nécessaire, qu'un réglage aurait suffi, d'où la procédure en cours pour récupérer les coûts engagés dans ce sens, estimés à env. Fr. 25'000.-, relevant que les frais de justice pour ce dossier s'élèvent à ce jour à env. Fr. 15'000.-, montant qui pourra être récupéré en cas de gain de cause.

A ce stade de la procédure, il semblerait que la soc. TSC n'a pas encore donné suite aux demandes du tribunal.

L'ordre du jour étant épuisé et la parole n'étant plus demandée, M. Hulaj lève la séance à 16h00.

GERANCE-SERVICE S.A.

Fred Ernard  


Miftar Hulaj  


Villars, le 2 février 2021/fm

La valeur d'assurance incendie de la PPE doit être augmentée si des travaux importants ont été réalisés dans des lots privés.

Dès lors, il est de la responsabilité des copropriétaires d'aviser personnellement l'Administrateur par lettre recommandée si des travaux importants auraient été réalisés dans leurs lots privés, en indiquant le montant exact des travaux.

L'Administrateur ne pourrait en aucun cas être tenu pour responsable de la sous assurance incendie de la PPE s'il n'a pas été avisé par écrit immédiatement après les travaux.

Il est rappelé que les charges de copropriété et autres factures sont payables impérativement aux dates indiquées. A défaut, des intérêts de retard seront facturés.

Afin de réduire les frais de chauffage, il est rappelé de baisser les vannes thermostatiques sur position no 1 et de fermer les volets lorsque les propriétaires quittent leur appartement.

Les copropriétaires sont priés de bien vouloir indiquer par écrit à l'Administrateur leurs éventuels commentaires ou remarques en relation avec ce rapport dans les 30 jours qui suivent son envoi.

