

## PROCES-VERBAL

de l'assemblée générale ordinaire  
de la copropriété LE CARLINA à Villars  
tenue le jeudi 14 avril 2022 à 9h00  
dans les bureaux de Gérance-Service SA à Villars

---

M. Hulaj ouvre la séance et souhaite la bienvenue à M. Campbell qui s'est déplacé pour participer 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 1<sup>er</sup> avril 2022.

### 1. Contrôle du quorum

Les procurations sont réunies et la liste des présences est signée ; tous les copropriétaires sont présents ou représentés, totalisant 1000 millièmes, soit :

*Est présent :*

- M. Campbell	apt no 1	415 0/00
---------------	----------	----------

*Sont représentés :*

- Mme et M. Clarke, par M. Campbell	apt no 2	270 0/00
- M. Badel, par Gérance-Service SA	apt no 3	315 0/00

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

### 2. Rapport de gestion de l'administrateur

Le rapport d'administration a été adressé à tous les propriétaires en même temps que la convocation à l'assemblée générale ordinaire de la copropriété. M. Hulaj en rappelle les principaux points.

### 3. Lecture des comptes pour l'exercice 2021

M. Hulaj donne lecture du bilan, compte d'exploitation et des renseignements sur les comptes de la copropriété.

Les comptes 2021 bouclent avec un montant total aux dépenses de Fr. 37'267.85 pour un budget de Fr. 40'000.-, soit en laissant apparaître en fin d'exercice un solde créditeur de Fr. 2'732.15.

Conformément au budget 2021, une attribution de Fr. 10'000.- a été transférée sur le fonds de rénovation qui s'élève au 31 décembre 2021 à Fr. 18'979.50.

Il est précisé que les comptes reçus de Mme Costantino (Ancien Administrateur) présentaient un cumul de soldes créditeurs reportés d'un total de Fr. 24'448.35, montant qui peut être versé sur le compte fonds de rénovation. M. Campbell est d'accord avec cette proposition.

#### **4. Rapport du vérificateur des comptes**

---

M. Campbell a procédé au contrôle des comptes de l'exercice 2021.

Il déclare dans son rapport que :

- le bilan et le compte de pertes et profits concordent avec la comptabilité
- la comptabilité est tenue avec soin et exactitude
- l'exercice se termine par un excédent de produits de Fr. 2'732.15
- le fonds de rénovation s'élève au 31.12.21 à Fr. 18'979.50

Il propose à l'assemblée d'approuver les comptes tels que présentés et de donner décharge à l'administrateur.

#### **5. Approbation des rapports susmentionnés et décharge à l'administrateur et à la délégation des copropriétaires**

---

Les rapports de Gérance-Service S.A. ainsi que celui du vérificateur des comptes sont acceptés à l'unanimité.

La proposition de verser l'excédent de produits de l'exercice 2021 de Fr. 2'732.15 au fonds de rénovation est acceptée à l'unanimité par l'assemblée.

Décharge est alors donnée au vérificateur des comptes et à l'administrateur pour la gestion de l'immeuble en 2021.

#### **6. Travaux proposés et soumis au vote de l'assemblée**

---

##### *Peinture du bâtiment*

M. Hulaj présente le devis de la société Tagan Peinture relatif à la réfection de la peinture de toutes les parties boisées du bâtiment.

Après discussion, il est décidé à une large majorité des copropriétaires d'aller de l'avant avec la réalisation de ces travaux en confiant le mandat à l'entr. Tagan Peinture.

Les fonds disponibles sur le compte fonds de rénovation de la PPE n'étant pas suffisants, il est décidé, également à une large majorité, de facturer la part de chaque propriétaire avant le début des travaux qui pourraient être entrepris au printemps prochain.

M. Campbell relève que l'entretien du bâtiment permet de conserver la valeur des investissements des propriétaires. M. Hulaj explique que ces travaux de peinture auraient dû être exécutés il y a plusieurs années. Le bois des barrières de balcons est fortement dégradé. Bien qu'un ponçage à blanc soit prévu, il est possible que le bois soit attaqué en profondeur et que les

taches restent visibles par endroit. Cet éventuel constat peut se faire qu'une fois les travaux de ponçage exécutés.

## 7. Approbation du budget 2022 et établissement du budget 2023

Le budget 2022 est lu et commenté par M. Hulaj qui fait remarquer que celui-ci a été maintenu à Fr. 40'000.-, avec une attribution de Fr. 10'000.- pour le fonds de rénovation.

L'Administrateur rappelle que dans la convocation à l'assemblée générale extraordinaire 2021, il avait été indiqué que les honoraires d'administration étaient basés sur la valeur ECA (valeur incendie du bâtiment). Dans le cas du Carlina, ceux-ci devraient s'élever à environ Fr. 10'800.-. Etant conscients que ce montant est nettement supérieur au montant actuel de Fr. 3'000.-, Gérance-Service SA propose un montant de Fr. 8'000.- HT. L'assemblée est d'accord avec cette proposition. Cette augmentation sera effective dès l'année 2023.

En ce qui concerne le budget 2023, il est décidé de l'augmenter à un total de Fr. 50'000.- avec un montant de Fr. 8'000.- HT pour les honoraires et Fr. 15'000.- d'attribution au fonds de rénovation.

Ces deux propositions de budget sont adoptées à l'unanimité par l'assemblée.

## 8. Nomination de l'administrateur

Le mandat d'administrateur est de nouveau confié à Gérance-Service S.A. pour 2022 à l'unanimité. M. Hulaj remercie les copropriétaires de leur confiance renouvelée.

## 9. Propositions individuelles/Divers

Aucune proposition n'est soumise à l'approbation de l'assemblée.

La parole n'étant plus demandée et l'ordre du jour étant épuisé, M. Hulaj lève la séance à 10h00. La date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au

Samedi 25 mars 2023 à 10h00

dans les bureaux de Gérance-Service SA.

GERANCE-SERVICE S.A.

Fred Ernand

Miftar Hulaj



Villars, le 16 septembre 2022/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.