

PROCES-VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA COPROPRIETE

Tenue en date du mardi 23 mai 2023
à 17 h 00 à la salle Mont-Blanc du complexe
Montoly à Gland



Société immobilière de gestion,
de courtage et d'expertise

PPE

AV. DU MONT-BLANC 14-16 /

CH. DE FOSSABOT 1

1196 GLAND

Art. RF n°455



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

Mme Damond souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents à l'Assemblée Générale. Cette dernière préside ladite Assemblée et Mme Dias Ribeiro rédige le procès-verbal.

L'ordre du jour tel que présenté :

1. Contrôle des présences et du quorum
2. Rapport de l'Administrateur et présentation des comptes
3. Rapport des contrôleurs aux comptes, approbation des comptes et décharge à l'Administrateur
4. Nominations statutaires : vérificateurs aux comptes, délégués techniques et Administrateur
 - Augmentation des honoraires de COGESTIM SA de CHF 1'681.05 TTC soit 10,6% - voir commentaires dans le rapport de l'administrateur
5. Présentation du rapport CECB Plus et caméra thermique par l'entreprise COMGEST-TECH
6. Remplacement des vitrages des appartements – *Offres de l'entreprise Zurbuchen*
 - Information et décision / Parties privées à charge des copropriétaires
7. Mise en place de nouvelles plantations dans les bacs à fleurs de la PPE – *Offres des entreprises VISIONJARDIN et BENI PAYSAGISTE*
 - Décision et financement
8. Discussion relative au rafraîchissement des places de stationnement extérieures, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale
9. Le nouvel acquéreur de l'arcade « fleuriste » souhaite proposer à la PPE d'acheter les deux emplacements de stationnement situés devant la verrière. Le montant d'achat des deux emplacements se verrait verser au fonds de rénovation de la PPE.
 - Information et décision
10. Budget 2023, y compris attribution au fonds de rénovation
11. Divers :
 - Résultat des travaux d'amélioration électrique, selon les travaux validés lors de l'assemblée générale 2021 ;
 - Discussion sur le suivi des travaux et de la gestion de la PPE ;
 - Proposition d'installation de panneaux solaires sur le toit ;
 - Rénovation des velux de plusieurs copropriétaires (participation de la PPE, modalité, subsides) ;
 - Date de la prochaine Assemblée Générale : mardi 21 mai 2024 à 17h00
 - Information : la BCV procédera au remplacement de son ascenseur du 29 septembre au 10 novembre 2023. Pour ce faire, elle a demandé à la PPE un lieu de stockage de chantier selon photos jointes. L'administrateur a d'ores et déjà validé l'emplacement qui se verra sécurisé par des barrières selon photo.

1. Contrôle des présences et du quorum

La liste des présences relève que

14 copropriétaires sur 20 sont présents ou représentés
totalisant 773.41 millièmes



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

Le quorum légal étant atteint, l'Assemblée peut délibérer.

2. Rapport de l'Administrateur et présentation des comptes

Tous les copropriétaires ont reçu un exemplaire des comptes de l'exercice 2022 avec la convocation à la présente assemblée.

L'Administrateur relève que l'exercice 2022 présente des charges à hauteur de CHF 148'711.30 pour des appels d'acomptes de CHF 136'768.50, soit un solde négatif de CHF 3'110.80.

Ce dépassement est dû au fait qu'il y a un laps de temps entre le 31 décembre et entre la décision prise en Assemblée pour le budget et les nouveaux acomptes.

Le fonds de rénovation au 31 décembre 2022 se porte à CHF 194'085.68.

La valeur ECA du bâtiment au 31 décembre 2022 est de CHF 11'237'243.00 pour un indice de 125 à la construction.

Mme Damond informe que les travaux pour les éclairages n'ont pas eu lieu. En effet la délégation technique avait demandé un devis à M. Demierre pour séparer les éclairages des étages de ceux du sous-sol. Toutefois, M. Demierre fut hospitalisé en début d'année. Le travail n'a pas pu être effectué.

Lors de cet exercice, le CECB+ fut établi, ainsi qu'une étude de la toiture.

Mme Damond a fait une demande d'offre à la société Zurbuchen pour les vitrages des appartements. M. Schaller demande le remplacement des velux en attique.

3. Rapport des contrôleurs aux comptes, approbation des comptes et décharge à l'administrateur

Les comptes ont été vérifiés par MM. Wyss et Schaller en date du 16 mai 2023. Le rapport des contrôleurs est joint au présent procès-verbal.

Il est demandé à ce que le classeur des comptes soit remis 1 mois avant l'AG aux contrôleurs.

Les copropriétaires valident les comptes, à l'unanimité, et donnent décharge à l'administrateur.

4. Nominations statutaires : vérificateurs aux comptes, délégués techniques et Administrateur - Augmentation des honoraires COGESTIM SA de CHF 1'681.05 TTC soit 10.6% - voir commentaires dans le rapport de l'administrateur



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

Les personnes suivantes sont élues à l'unanimité :

Vérification des comptes : MM. Wyss et Schaller

Délégués techniques : MM. Muller, Ferrero et Schaller, ainsi que Mme Martinez comme suppléante.

Les copropriétaires souhaitent un geste commercial de la part de la Direction car ils estiment l'augmentation trop importante.

Hors-séance : la Direction de Cogestim accepte un arrêté des honoraires à CHF 17'000.00 TTC.

Les copropriétaires reconduisent, à l'unanimité, le mandat d'Administrateur à Cogestim SA.

5. Présentation du rapport CECB Plus et caméra thermique par l'entreprise COMGEST-TECH

Une présentation par bimer est faite par M. Scherrer, ingénieur-architecte chez Comgest-Tech. Il indique que le bâtiment est bien isolé pour l'année de construction.

M. Scherrer présente trois variantes.

Concernant les honoraires de suivi de travaux, l'entreprise Comgest-Tech est agréé par le Canton en tant que chef d'ouvrage, pour un montant d'environ CHF 18'500.00.

M. Schaller demande si les honoraires de Cogestim seront diminués dans le cas où la PPE choisit l'entreprise Comgest-Tech pour le suivi des travaux.

Mme Damond relate que lorsque les travaux seront réalisés, il faudra profiter pour faire le rafraichissement des façades et le traitement de la carbonatation. En 2021, un devis de CHF 90'000.00 avait été soumis aux copropriétaires.

Dès lors, en se basant sur la variante 2, le fonds de rénovation de la copropriété doit atteindre la somme de CHF 320'000.00. Actuellement, le fonds s'élève à CHF 194'085.68.

Afin que les travaux puissent être réalisés dans 4 ans, il est préconisé d'augmenter le budget en doublant l'attribution au fonds de rénovation pendant 4 ans.

Les copropriétaires approuvent, à la majorité, de doubler l'attribution au fonds de rénovation pour financer les travaux dans 4 ans.



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

6. Remplacement des vitrages des appartements – Offre de l'entreprise ZURBUCHEN
Information et décision / Parties privées à charge des copropriétaires

Mme Damond informe les copropriétaires des points suivants :

- Les vitrages des appartements sont des parties privées, donc à charge du copropriétaire ;
- Les velux sont des parties privées. Toutefois, l'isolation toiture et la couverture ferblanterie sont prises en charge par la PPE ;
- Les plots de verre font partie de la façade, donc à la charge de la PPE.

Un devis Zurbuchen fut remis à l'ensemble des copropriétaires avec la convocation, afin qu'ils puissent avoir une estimation de prix.

Pour l'instant, la société n'a pas encore remis le devis pour les vitrages des arcades.
Dès réception, il sera transmis aux copropriétaires concernés.

Au vu du peu de copropriétaires intéressés, ces derniers traitent en direct avec les fournisseurs.

7. Mise en place de nouvelles plantations dans les bacs à fleurs de la PPE
Offres des entreprises VISIONJARDIN et BENI PAYSAGISTE

Décision et financement

Les devis VisionJardin et Beni Paysagiste ont été effectués sur la base d'un descriptif établi par Mme Damond.

M. Scussel, copropriétaire, a également établi une offre au nom de l'entreprise CréaJardins.

Les copropriétaires ne sont pas favorables à procéder à la mise en place de nouvelles plantations pour le moment.

Les copropriétaires valident à l'unanimité la possibilité au fleuriste de modifier les plantations devant son arcade moyennant un entretien.

8. Discussion relative au rafraîchissement des places de stationnement extérieures, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale

Mme Damond précise que l'argent des amendes ne revient pas à la PPE, mais bien à la commune.

Il est proposé d'enlever les termes « visiteurs » des places de stationnement et de les remplacer par des numéros.

Les copropriétaires valident, à l'unanimité, cette proposition. L'administratrice remercie les copropriétaires, intéressés à rafraîchir leur place de stationnement, de bien vouloir s'annoncer auprès de la Régie.



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

9. Le nouvel acquéreur de l'arcade « fleuriste » souhaite proposer à la PPE d'acheter les deux emplacements de stationnement situés devant la verrière. Le montant d'achat des deux emplacements se verrait verser au fonds de rénovation de la PPE.

Information et décision

M. Scussel souhaite acheter les places de stationnement devant son arcade qui sont actuellement en location.

Il propose le montant de CHF 17'000.00 / place.

Les copropriétaires valident, à la majorité, la vente des deux places de stationnement à M. Scussel pour un montant de CHF 34'000.00 qui se verra verser au fonds de rénovation.

Hors-séance : après vérification auprès du notaire, les frais relatifs à cette modification sont extrêmement élevés et la procédure très compliquée. Par conséquent, la vente des deux emplacements est annulée.

10. Budget 2023, y compris attribution au fonds de rénovation

Le poste « électricité » se voit porté à CHF 4'800.00 et le poste « assurance » est augmenté au vu de la nouvelle prime ECA.

Le poste « combustible » est porté à CHF 50'000.00, afin de prévoir les éventuelles augmentations.

Comme indiqué au point 5, l'attribution au fonds de rénovation est portée à CHF 50'000.00.

Les appels d'acomptes se voient portés à CHF 172'000.00.

Le budget tel que modifié comprenant une attribution au fonds de rénovation de CHF 50'000.00 est approuvé, à l'unanimité, par l'Assemblée.

Des nouveaux QR factures seront remis à l'ensemble des copropriétaires.

11. Divers :

Résultats des travaux d'amélioration électrique, selon les travaux validés lors de l'assemblée générale 2021

Mme Damond a informé les copropriétaires de la situation au point 2.

Les copropriétaires souhaitent remettre au concours l'offre de M. Demierre. Des demandes de devis sont faites à Bally Electricité et Ciel Electricité.

Discussion sur le suivi des travaux et de la gestion de la PPE

M. Schaller fait part de son insatisfaction quant au suivi de Cogestim SA des travaux à réaliser dans le courant de l'année, ainsi que par rapport à l'augmentation annoncée avec la convocation.



Société immobilière de gestion, de courtage et d'expertise

Proposition d'installation de panneaux solaires sur le toit

Discussion a eu lieu au point 5 de l'ordre du jour.

Rénovation des velux de plusieurs copropriétaires (participation de la PPE, modalité, subsides)

Discussion a eu lieu au point 6 de l'ordre du jour.

Date de la prochaine Assemblée Générale : mardi 21 mai 2024 à 17h30

Information: la BCV procédera au remplacement de son ascenseur du 29 septembre au 10 novembre 2023. Pour ce faire, elle a demandé à la PPE un lieu de stockage de chantier selon photos jointes. L'administrateur a d'ores et déjà validé l'emplacement qui se verra sécurisé par des barrières selon photo.

Parking souterrain

Il est relaté qu'il y a beaucoup d'humidité dans ledit parking.
Mme Damond demande le contrôle de la ventilation.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, Mme Damond lève la séance à 20H30, en remerciant les participants de leur présence.

La Présidente


Mme A. Damond

COGESTIM SA

Secrétaire


Mme M. Dias Ribeiro

COGESTIM SA

Annexe(s) : - Liste des présences ;
- Budget 2022 modifié

Ainsi fait à Nyon, en date du 24 mai 2023/ADA/mdi

LE PRESENT PROCES-VERBAL EST REMIS A CHAQUE COPROPRIETAIRE. IL SERA CONSIDERE COMME ACCEPTE SAUF REMARQUES FORMULEES DE LEUR PART, PAR ECRIT, DANS LES 30 JOURS DES RECEPTION DE CE DOCUMENT.

Les parties font élection de for au siège de l'administrateur et déclarent se soumettre à la juridiction de ce lieu.