

PPE BALCONS DES FONTAINES - NYON (600)

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du mardi 5 novembre 2024 à 17h00

dans les salles Erni & Ramuz de l'Hôtel des Alpes, Av. Viollier 1, 1260 Nyon

<u>Ordre du jour</u>	<u>Majorités requises</u>
1. Constitution du bureau	Simple
2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.07.2023 au 30.06.2024	
3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2023-2024	Simple
4. Renouvellement du mandat de l'administrateur	Simple
5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes	Simple
6. Dossier contentieux Salehi - Démarches judiciaires (cf. annexe 2)	Simple
7. Présentation du rapport "Chauffez renouvelable" (cf. annexe 3)	
8. Décision concernant l'installation de panneaux solaires (cf. annexe 4)	Double
9. Décision concernant l'installation des adoucisseurs d'eau (cf. annexe 5)	Double
10. Parcelle de dépendance 1943 : rapport du représentant de la PPE (cf. annexe 6)	
11. Discussion concernant les places visiteurs	
12. Propositions individuelles et divers	
13. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2024-2025	Simple
14. Détermination de la date de la prochaine Assemblée	

L'administrateur ouvre l'Assemblée à 17h07 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

L'Assemblée a été convoquée par lettre simple, datée du 16 octobre 2024.

M. Flament constate que 62 copropriétaires sur 77 sont présents ou représentés, totalisant ainsi les 804.000/1000.000 de la PPE. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

L'ordre du jour est suivi tel que proposé et n'appelle aucune remarque de l'Assemblée.

1. Constitution du bureau

Président : M. Flament
Secrétaire: Mme Blachon

2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.07.2023 au 30.06.2024

L'administrateur présente les comptes ainsi que le rapport des vérificateurs.

Les comptes ont été vérifiés le 22 octobre 2024, par Mme Suzanne Favre et Mme Madeleine Levine.

Chaque copropriétaire a reçu, en même temps que la convocation à l'AG, le fascicule des comptes de l'exercice écoulé comprenant le bilan, le compte d'exploitation, le tableau de répartition des charges entre les copropriétaires ainsi que le(s) tableau(x) individuel(s) qui concerne(nt) son/ses lot(s).

Les charges d'exploitation s'élèvent à CHF 565'409.35, incluant une attribution à la provision perte sur débiteurs de CHF 1'600.-, une attribution au fonds de rénovation de CHF 70'000.-, un complément d'attribution de CHF 3'469.23. Le budget étant de CHF 532'500.-, l'exercice est donc déficitaire de CHF 32'909.35.

Le fonds de rénovation s'élève au 30 juin 2024 à CHF 912'300.78.

M. Flament rappelle aux copropriétaires qu'ils peuvent en cours d'année contacter directement **M. Grandchamp**, pour toute question relative à la comptabilité de la PPE ou leur compte personnel, au tél. **021 331 17 27**.

3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2023-2024

A la majorité, 2 votes par abstention, les comptes sont approuvés et décharge est donnée à l'administrateur.

4. Renouvellement du mandat de l'administrateur

BERNARD NICOD NYON SA, ici représentée par M. Flament, est reconduite à la majorité, 1 vote par abstention, dans sa fonction d'administrateur. L'administrateur remercie l'assemblée de la confiance ainsi témoignée.

5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes

Délégués de copropriété :

Sont élus à l'unanimité pour les différentes entrées :

- Joran 3 : M. Hicham Bahi
- Joran 5A : M. Flavien Port-Bernardin
- Joran 5B : Mme Huguette Willi
- Joran 5C : Mme Madeleine Levine
- Joran 5D : M. Philippe Perret
- Joran 7 : Mme Ana Trigueiros se présente et est élue à l'unanimité.

Vérificateurs des comptes :

Mme Suzanne Favre et Mme Madeleine Levine sont réélues à l'unanimité.

Représentant de la PPE pour la Parcelle de dépendance :

M. Philippe Perret est réélu à l'unanimité.

L'assemblée ainsi que l'administrateur les remercient de leur collaboration.

6. Dossier contentieux Salehi - Démarches judiciaires (cf. annexe 2)

Des démarches judiciaires doivent être entreprises à l'encontre du copropriétaire Monsieur Amir Salehi afin de recouvrer les charges arriérées de son lot (séquestre, validation du séquestre, réclamation pécuniaire).

Après discussion, les copropriétaires décident à la majorité, 56 votes pour et 6 par abstention, d'entamer les démarches judiciaires à l'encontre du copropriétaire M. Amir Salehi. Mandat est donné à Maître Yvan Guichard.

7. Présentation du rapport "Chauffez renouvelable" (cf. annexe 3)

L'administrateur explique que ce point a pour but d'informer les propriétaires concernant la nouvelle loi sur l'énergie en cours de révision et dont l'application est prévue à l'horizon 2025.

M. Flament présente à l'assemblée le rapport «Chauffez renouvelable», ce dernier était annexé à la convocation. A noter que cette étude est subventionnée en totalité par le canton.

Ce rapport a pour but de mettre en avant les solutions les plus adaptées en remplacement des chaudières à gaz de la PPE.

L'ingénieur préconise deux solutions à savoir l'installation de pompes à chaleur air-eau ou le raccordement au chauffage à distance. Toutefois, sa préconisation première est l'installation de pompes à chaleur. Cette solution implique de conserver les chaudières à gaz qui compléteraient le fonctionnement des pompes à chaleur lors des basses températures.

Il est souligné le caractère contradictoire de cette proposition de maintenir les chaudières à gaz du fait que la loi sur l'énergie stoppera l'utilisation de l'énergie fossile. L'administrateur souligne également qu'en plus de l'investissement des pompes à chaleur, des frais financiers devront être engagés pour la maintenance des chaudières à gaz.

La ville de Nyon développe le chauffage à distance et au vu des informations transmises, la PPE pourrait s'y raccorder en 2028. Des copropriétaires expliquent que le raccordement pourrait même être fait dès 2026. L'avantage du chauffage à distance est que la PPE ne possède plus de production d'eau chaude et se libère donc des charges d'investissement et d'entretien. Toutefois, le coût du kWh est plus élevé.

L'administrateur rappelle que la PPE possède deux chaufferies, la première permettant d'alimenter les entrées 3, 5A et 5B, la seconde alimentant les entrées 5C, 5D et 7.

Le rapport détail le montant des investissements selon les différentes solutions. A noter que les rapports sont identiques pour les deux chaufferies.

L'investissement pour l'installation des pompes à chaleur s'élève à CHF 685'620.- (342'810*2).

Le coût de raccordement au chauffage à distance est de CHF 227'010.- (113'505*2). Les coûts du chauffagiste relatif à suppression des éléments de la chaufferie et des adaptations ne sont pas chiffrés.

Ce rapport est une base de travail intéressante permettant d'orienter le processus de décision.

La discussion s'ouvre entre les propriétaires qui en grande majorité souhaitent bénéficier du chauffage à distance.

Il est demandé si le chauffage à distance utilise des énergies renouvelables. L'administrateur explique que la ville de Nyon utilise du bois (pellets, plaquettes) et du gaz et à l'avenir développeront d'autres énergies (géothermie, récupération de chaleur, ...).

L'administrateur conseil de continuer d'alimenter le fonds de rénovation au vu des dépenses futures importantes.

M. Flament propose de convoquer une séance extraordinaire en janvier et de convier les responsables de thermorésô. Les copropriétaires apprécient cette proposition. L'administrateur informera les copropriétaires de la date retenue lors de la diffusion du procès-verbal de cette assemblée

Post-Assemblée:

Une assemblée générale extraordinaire se tiendra le lundi 27 janvier 2025 à 17h à l'Hôtel des Alpes. M. Carron, responsable technico-commercial de thermorésô Nyon sera présent lors de cette séance afin de répondre aux questions des copropriétaires. Ces derniers pourront prendre position quant au raccordement de la PPE au chauffage à distance.

L'énergie fournit par thermorésô est à 80% renouvelable.

8. Décision concernant l'installation de panneaux solaires (cf. annexe 4)

L'administrateur présente l'offre des SI de Nyon d'un montant de CHF 81'580.05. Il propose aux copropriétaires de s'attarder sur le calepinage des panneaux en toiture. Malgré la surface importante de la toiture, le nombre de panneaux solaires serait limité du fait de la présence de nombreux éléments techniques, ventilation, gaines, machineries ascenseurs.

L'installation de panneaux solaires peut avoir du sens dans l'optique de remplacer le chauffage actuel par une pompe à chaleur, système énérgivore en électricité. Les unités extérieures des PAC en toiture diminueront encore l'espace disponible pour accueillir des panneaux.

Avec le CAD, l'installation de panneaux solaires permettrait de produire de l'électricité pour la consommation des communs de la PPE.

Toutefois, installer des panneaux solaires sur une toiture de plus de 20 ans et qui présente d'important signe de faiblesse (infiltration d'eau fréquente) n'a pas de sens.

La discussion quant à la rénovation de l'immeuble s'ouvre entre l'administrateur et les propriétaires. Les façades de la PPE ne sont pas dans un meilleur état que la toiture. L'administrateur confirme que les infiltrations d'eau sont très fréquentes. L'engagement d'une rénovation serait judicieux permettant de mutualiser les travaux et ainsi réduire certains postes du type des installations de chantier, échafaudages.

M. Flament explique qu'au vu de l'ampleur du chantier, il est important de se faire accompagner par une direction travaux qui permettrait d'obtenir un état précis de la rénovation, de l'établissement d'un descriptif des travaux et d'un devis général.

Il indique également que l'immeuble voisin situé le long du chemin d'Eysins a débuté sa rénovation, les toitures sont en cours d'exécution.

L'administrateur propose d'ajouter ce point à l'ordre du jour de l'assemblée extraordinaire de janvier prochain malgré le court délai pour obtenir des offres. Les copropriétaires valident cette proposition.

Après discussion, l'assemblée générale décide d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine séance extraordinaire la rénovation des toitures et façades. Le projet d'installation des panneaux solaires est mis en attente.

9. Décision concernant l'installation des adoucisseurs d'eau (cf. annexe 5)

Lors de la dernière assemblée générale ordinaire, les copropriétaires ont souhaité remettre à la discussion l'installation d'adoucisseur d'eau. Pour mémoire, cette installation avait été refusée lors d'une précédente assemblée générale.

L'eau étant très calcaire, les équipements se détériorent rapidement.

L'administrateur présente 2 offres:

- BWT s'élevant à CHF 69'528.90 TTC
- Culligan s'élevant à CHF 43'800.- TTC

Un copropriétaire attire l'attention sur le fait que l'eau sera dénaturée.

Après discussion, les copropriétaires décident à la double-majorité, 51 votes pour représentant 658 millièmes, 4 votes contre représentant 53 millièmes, 7 par abstention représentant 93 millièmes, d'installer un adoucisseur à sel et valident l'offre de la société Culligan s'élevant à CHF 43'800.- TTC. Un honoraire de 5% du montant hors taxe des travaux se prélevé pour le suivi des travaux, ce dernier étant initialement de 7%. Les travaux seront financés par un prélèvement au fonds de rénovation.

10. Parcelle de dépendance 1943 : rapport du représentant de la PPE (cf. annexe 6)

L'administrateur se réfère au rapport annexé à la convocation et donne la parole à M. Perret, représentant de la PPE au sein de la parcelle.

M. Perret évoque l'amélioration de la situation quant à la baisse du nombre d'incivilité par rapport à l'année précédente.

11. Discussion concernant les places visiteurs

M. Flament explique que le collège Champittet a déménagé. Les places de parc utilisées seront exploitées par la commune de Nyon qui reprendra les locaux par la même occasion pour la création d'une unité d'accueil pour les écoliers (UAP). Aucune place de ce bâtiment n'est mise à la location.

12. Propositions individuelles et divers

Local poubelles:

Les copropriétaires expliquent que des encombrants sont régulièrement déposés dans le local poubelle de la PPE. Aussi, les résidents ne respectent pas toujours les différentes utilisations des conteneurs (papier, ordures ménagères, organique ...). M. Flament propose d'installer des caméras de surveillance. Ce point sera présenté lors de la prochaine assemblée générale.

Boîtes aux lettres :

Il est relevé par certains copropriétaires que les étiquettes de boîtes aux lettres ne sont pas toutes conformes. Afin de conserver l'esthétique du bâtiment, il convient à chaque copropriétaire concerné de commander une plaquette de boîte aux lettres identique au format validé. Ces dernières peuvent être commandées directement sur le site internet <https://pentogravo.ch/commande-de-plaquettes/>

Porte du garage:

La porte du garage de la PPE sera remplacée par la société Addormatique au plus tard le 29 novembre 2024.

Bande herbeuse:

La bande herbeuse située devant les entrées des bâtiments 3 et 5A doivent être entretenues mais n'appartiennent pas à la PPE. M. Flament se renseignera auprès de la société Denogent afin de réaliser ce travail.

Trou sur le trottoir :

Un copropriétaire explique qu'un trou est présent dans l'enrobé proche de la bande herbeuse évoquée ci-dessus. M. Flament procédera à la rénovation de l'enrobé.

Nettoyage des pavés au karcher:

M. Imperatrice, concierge de la PPE, réalisera le nettoyage des pavés à l'aide d'un karcher au printemps prochain.

Stores toile :

Les copropriétaires indiquent que certaines toiles de stores solaires sont noircies et en très mauvais état. Cela dégrade l'aspect esthétique de la PPE. Etant un élément privatif, les copropriétaires concernés sont invités à les remplacer.

Taille des haies :

M. Flament rappelle que les copropriétaires des appartements des rez-de-chaussée doivent veiller au bon entretien de leurs haies, ces dernières doivent être maintenues à une hauteur de 2m et ne pas empiéter sur les voies de circulation.

Evier bouché:

Mme Suri explique que son évier est régulièrement bouché. M. Flament mandatera la société Tuyamax. Il rappelle également que l'emplacement du bouchon déterminera à qui incombera le règlement de l'intervention. Si le bouchon se situe dans la dérivation, le paiement de l'intervention incombe au propriétaire concerné. A l'inverse, si le bouchon se situe dans la colonne, la PPE procédera au règlement de la facture.

Marches glissantes:

Un copropriétaire explique que les marches donnant accès au bâtiment 5C au sous-sol sont glissantes et dangereuses. Un anti-dérapant sera installé.

PPE Oline:

M. Flament informe qu'un flyer sera distribué prochainement concernant l'ouverture d'un espace personnel en ligne regroupant les informations en lien avec la PPE et de recevoir toutes les correspondances par courriel.

Détecteurs lumière:

Un copropriétaire explique que l'installation de détecteurs de lumière permettrait de faire des économies d'électricité. Adapter des détecteurs sur tous les luminaires s'avère très onéreux et donc pas envisageable.

13. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2024-2025

Au vu des prochains travaux d'assainissement de la chaufferie et de rénovation de la PPE envisagés, les copropriétaires décident d'augmenter le fonds de rénovation de CHF 10'000.-, 2 votes contre.

Après discussion, le budget détaillé ci-dessous est approuvé à la majorité, 4 votes par abstention. Les acomptes de charges fixés en fonction du budget en Assemblée Générale s'appliquent aussi longtemps qu'un nouveau budget n'a pas été voté.

<u>Compte</u>	<u>Libellé</u>	<u>Montant</u>
410600	PRODUITS DIVERS	-1'000.00
411000	FRAIS BANCAIRES	150.00
412000	INTERETS	-2'000.00
420000	PRELEVEMENT AU FDS DE RENOVATION	-15'000.00
310000	ENTRETIEN ET REPARATIONS	30'000.00
310020	CONTRATS D'ENTRETIEN	44'000.00
310030	ENTRETIEN EXTERIEURS / PARCELLE DEPEND.	35'000.00
310050	TRAVAUX DE RENOVATION	15'000.00
312000	CONCIERGERIE	63'000.00
318000	ELECTRICITE	60'000.00
318100	EAU	10'000.00
318500	CHAUFFAGE	150'000.00
321000	ASSURANCES	23'000.00
326000	ADMINISTRATION	35'000.00
328000	FRAIS DIVERS	1'250.00
329000	TAXES COMMUNALES	32'000.00
329900	ATTESTATION IMPOT	2'250.00
	SOUS-TOTAL	482'650.00
330000	ATTRIBUTION PROV. PERTE S/DEBITEURS	1'000.00
330500	ATTRIBUTION AU FDS DE RENOVATION	80'000.00
330502	COMPLEMENT D'ATTRIBUTION	1'850.00
	TOTAL	565'500.00

14. Détermination de la date de la prochaine Assemblée

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la PPE est fixée **le mardi 4 novembre 2025 à 17h00, dans les salles Erni & Ramuz de l'Hôtel des Alpes, Av. Viollier 1, 1260 Nyon.**

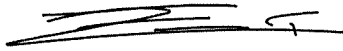
(les convocations seront envoyées sous pli simple, selon décision d'une précédente assemblée générale, en dérogation à l'art. 6.4 du règlement de la PPE. L'administrateur précise qu'il décline toute responsabilité quant aux conséquences directes ou indirectes d'une non-distribution postale de convocations. En particulier, un copropriétaire ne pourra en aucun cas se prévaloir de la non réception de sa convocation pour contester ou invalider une décision d'assemblée générale à laquelle il n'a pu, de ce fait, participer.)

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée est levée à 19h00.

Sans objection formulée par lettre recommandée dans les 30 jours suivant la réception, le présent procès-verbal sera considéré comme approuvé.

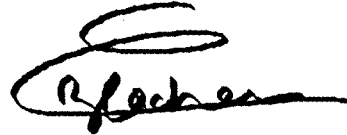
Nyon, le 19 novembre 2024/GF.

Le(a) Président(e)



Guillaume Flament

Le(a) secrétaire



Clémence Blachon