

PPE BALCONS DES FONTAINES - NYON (600)

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire
du mardi 1 juillet 2025 à 17h00
dans les salles Erni & Ramuz de l'Hôtel des Alpes, Av. Viollier 1, 1260 Nyon**

Ordre du jour

1. Constitution du bureau
2. Déc. conc. remplacement système production d'eau chaude (chauffage, sanitaire)
3. Décision concernant la rénovation de l'immeuble
4. Divers

Majorités requises

Simple
Simple
Double

L'administrateur ouvre l'Assemblée à 17h15 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

L'Assemblée a été convoquée par lettre simple, datée du 16 juin 2025.

M. Flament constate que 58 copropriétaires sur 77 sont présents ou représentés, totalisant ainsi les 777.000/1000.000 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. Déc. conc. remplacement système production d'eau chaude (chauffage, sanitaire)

Au cours de l'assemblée générale extraordinaire de janvier dernier, les copropriétaires ont pris connaissance de la possibilité de raccorder l'immeuble au réseau de chauffage à distance distribué par la commune de Nyon. Ces derniers avaient souhaité obtenir des informations complémentaires quant aux différentes possibilités qui s'offraient à la PPE.

Dans ce cadre, le cabinet Energys a été mandaté pour réaliser une étude comparant les trois solutions possibles, remplacer les chaudières actuelles au gaz par des chaudières gaz, installer des pompes à chaleur ou se raccorder au chauffage à distance.

M. Flament présente à l'assemblée le rapport, annexé à la convocation.

Chaudière à gaz :

L'installation de deux nouvelles chaudières à gaz est la solution dont le coût financier est le moins important, à savoir CHF 115'000.-. Toutefois, c'est une solution non durable en raison de l'évolution de la législation interdisant progressivement les énergies fossiles. En effet, une taxe sur les émissions de CO2 pourrait être mise en œuvre rendant les frais annuels plus important que les deux autres variantes. (point 4.2 du rapport Energys)

Chauffage à distance :

Les principaux avantages du raccordement au chauffage à distance sont une alimentation constante pendant toute la période de chauffe, un service de maintenance et de surveillance 24h/24 et 7j/7, la suppression de la

taxe CO2, une stabilité du prix de l'énergie, indexée sur le coût de la vie et l'élimination des frais liés à l'entretien et au renouvellement de la chaudière.

Les coûts de raccordements au réseau à distance sont les suivants :

- Forfait de raccordement CHF 105'000.- HT
- Subvention estimative de CHF 29'000.-
- Forfait annuel CHF 31'020.- HT
- Prix de l'énergie CHF 0.094/kWh HT
- Offre Equans SA pour le raccordement CHF 46'062.49 TTC

Cette solution est plus onéreuse que la solution des chaudières à gaz et de la PAC du fait du coût de l'abonnement. Toutefois, elle serait moins coûteuse si l'on applique la taxe CO2.

Le raccordement de la PPE au chauffage à distance pourrait être fait en 2027.

PAC Air-Eau :

En ce qui concerne l'installation des pompes à chaleur (PAC), le coût d'investissement est élevé CHF 1'200'000.- et nécessiterait d'engager la rénovation des superstructures dont le budget estimatif est de CHF 860'000.-.

Cependant, cette solution est la plus efficace, tant d'un point de vue énergétique que financier. En effet, le coût de l'énergie est le plus bas.

Néanmoins, une importante majorité des copropriétaires estiment que l'investissement financier requis pour ce type d'installation est trop important.

M. Flament rappelle que le fonds de rénovation actuel de la PPE s'élève à CHF 912'300.78 au 30 juin 2024.

Une discussion s'ouvre entre les copropriétaires.

L'assemblée décide à la majorité, 33 votes pour un raccordement au chauffage à distance, 9 votes pour l'installation d'une pompe à chaleur, 9 votes pour le remplacement de la chaudière à gaz actuelle et 7 votes contres le remplacement de la production de chaleur. Le montant de CHF 290'000.- sera prélevé au fond de rénovation pour le raccordement au chauffage à distance. Les honoraires pour le suivi des travaux s'élèveront à 5% du montant hors taxe des travaux.

3. Décision concernant la rénovation de l'immeuble

Au cours de l'assemblée extraordinaire de janvier dernier, les copropriétaires ont émis le souhait d'obtenir des informations quant aux budgets nécessaires pour rénover l'enveloppe de la PPE. Informations nécessaires pour la prise de décision relative au chauffage.

L'administrateur présente M. Stendardo et M. Myon du cabinet d'architecture 3BM3 qui ont effectué l'analyse du bâtiment et exposent plusieurs axes d'amélioration et de rénovation :

- Toitures (superstructure et attiques) :

Étanchéité posée en 2002, désormais hors d'usage.

Absence de lignes de vie permettant des interventions sécurisées.

Présence de stagnations d'eau, fissures sur dalle béton, décollement des relevés d'étanchéité.

Conduits détériorés, gaines fragilisées, mousse et moisissures observées.

- Façades :

Salissures marquées, coulures d'eau, infiltrations ponctuelles.

Joints de dilatation fissurés.

Absence de débordoirs et pente insuffisante sur balcons, provoquant des écoulements sur les façades.

Bacs de plantations en toiture sans évacuation secondaire.

La société 3BM3 préconise alors plusieurs travaux de rénovation :

- Toitures :

Réfection complète de l'étanchéité.

Création de lignes de vie pour sécurisation.

Ajout de dégorgeoirs et rehausse des acrotères.

Le coût de ces rénovations s'élève à CHF 859'395.- pour la superstructure en toiture et CHF 864'800.- pour les attiques.

- Façades :

Nettoyage, traitement des fissures, réfection des joints.

Amélioration des évacuations des eaux pluviales.
Traitement des nez de balcons et reprise ponctuelle des bacs.

Le coût estimé afin de procéder à ces travaux s'élèvent à CHF 1'108'025.-.

L'administrateur souligne que le bâtiment est vieillissant une rénovation à moyen terme devrait être engagé.

Un copropriétaire ajoute que ces travaux contribueront à maintenir la valeur de revente des logements.

Des copropriétaires souhaitent que la partie relative aux eaux pluviales soit retravaillée en prenant en considération la création de descentes d'eau.

Après discussion, l'assemblée décide à la double-majorité, 51 votes pour représentant 694 millièmes, 3 votes contre représentant 40 millièmes et 4 votes par abstention représentant 43 millièmes, de mandater la société 3BM3 pour approfondir l'étude en vue de la rénovation de l'immeuble. Les copropriétaires souhaitent que les architectes redessinent les plans et réalisent une simulation financière copropriétaire intégrant un prélèvement sur le fonds de rénovation ainsi que la quote-part correspondant à chaque propriétaire.

4. Divers

Infiltrations garage :

Infiltrations depuis le plafond du garage. M. Flament viendra réaliser un contrôle.

Sondage installation digicode :

A la demande d'une copropriétaire, M. Flament engage la discussion quant à l'installation d'un digicode sur les portes d'entrée de l'immeuble afin de faciliter l'accès en cas d'intervention urgente. Toutefois, plusieurs copropriétaires expriment leurs réserves, estimant qu'un digicode pourrait compromettre la sécurité de l'immeuble en permettant à des personnes extérieures d'en obtenir le code. Il est également rappelé que les services de secours disposent d'une clé d'accès. L'assemblée décide donc de ne pas poursuivre cette proposition.

Caméras local poubelle :

M. Flament informe l'assemblée que les deux caméras ont été installées dans le local poubelle, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale.

Adoucisseur :

L'administrateur indique que le projet d'installation d'un adoucisseur d'eau dans la PPE a été mis en attente du fait que les offres ne correspondaient pas aux attentes.
Un copropriétaire a transmis une offre qui sera étudiée rapidement.

Voitures électriques :

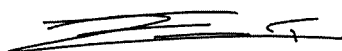
M. Flament rappelle que la solution Click&charge de la Romande Energie a été approuvée lors de l'assemblée générale du 9 novembre 2022. Toutefois, aucune nouvelle demande d'installation n'a été soumise depuis.

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée est levée à 19h15.

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

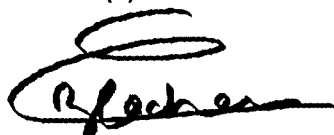
Nyon, le 29 juillet 2025/GF.

Le(a) Président(e)



Guillaume Flament

Le(a) secrétaire



Clémence Blachon